

---

# ***Bericht***

Fair Value REIT-AG  
Frankfurt am Main

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021

Auftrag: DEE00026355.1.3





<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abkürzungsverzeichnis.....	4
A. Prüfungsauftrag.....	5
I. Prüfungsauftrag.....	5
II. Bestätigung der Unabhängigkeit .....	6
B. Grundsätzliche Feststellungen.....	7
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter .....	7
II. Wesentliche Geschäftsvorfälle.....	8
III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	10
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung .....	20
D. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	26
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung .....	26
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	26
2. Jahresabschluss .....	26
3. Lagebericht .....	26
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses .....	26
E. Ergebnis der Prüfung nach § 317 Abs. 3a HGB (ESEF-Konformität) .....	28
F. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem .....	29
G. Ergebnis der Prüfung des Berichtes des Vorstandes über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht).....	30
H. Schlussbemerkung.....	31

## **Anlagen** (siehe gesondertes Verzeichnis)

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen  
Rundungsdifferenzen in Höhe von  $\pm$  einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

## Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
Buchst.	Buchstabe
DEMIRE	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
ESEF	European Single Electronic Format
ESEF-VO	Verordnung (EU) 2019/815 der Kommission vom 17. Dezember 2018 zur Ergänzung der Richtlinie 2004/109/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Spezifikation eines einheitlichen elektronischen Berichtsformats
EU	Europäische Union
EU-APrVO	Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (sog. Abschlussprüferverordnung)
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HR A bzw. B	Handelsregister Abteilung A bzw. B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
ISA	International Standards on Auditing
Mio.	Million
n.F.	neue Fassung
PIE	Public Interest Entity (Unternehmen von öffentlichem Interesse)
PS	Prüfungsstandard des IDW
PublG	Publizitätsgesetz
Fair Value	Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main
REITG	REIT-Gesetz
Unterabs.	Unterabsatz
z. B.	Zum Beispiel

## A. Prüfungsauftrag

### I. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer durch die ordentliche Hauptversammlung am 28. April 2021 erteilte uns der Aufsichtsrat der

**Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main,**  
(im Folgenden kurz „Fair Value“ oder „Gesellschaft“ genannt)

den Auftrag, den **Jahresabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht**, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für dieses Geschäftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat uns weiterhin den Auftrag erteilt, den **Konzernabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und den **Konzernlagebericht**, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für dieses Geschäftsjahr nach §§ 316 ff. HGB zu prüfen. Wir verweisen hierzu auf unseren gesonderten Prüfungsbericht.

Im Rahmen der Abschlussprüfung haben wir nach § 317 Abs. 3a HGB auch beurteilt, ob die für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB in allen wesentlichen Belangen entsprechen. Wir verweisen auf die Erläuterungen in Abschnitt E.

Weiterhin haben wir im Rahmen der Abschlussprüfung nach § 317 Abs. 4 HGB auch das **Risiko-früherkennungssystem** geprüft. Wir verweisen auf die Berichterstattung in Abschnitt F.

Zudem hat uns der Vorstand der Gesellschaft den gemäß § 312 AktG aufzustellenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (**Abhängigkeitsbericht**) vorgelegt. Diesen Bericht haben wir gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft und über das Ergebnis dieser Prüfung gesondert Bericht erstattet. Das Ergebnis unserer Prüfung des Abhängigkeitsberichts haben wir in Abschnitt G wiedergegeben.

Ferner hat uns der Vorstand der Gesellschaft gem. § 1 Abs. 4 REITG beauftragt die Erklärung des Vorstandes zur Einhaltung der Anforderung der §§ 11 – 15 sowie §§ 19 Abs. 3 und 19a REITG zu prüfen. Über das Ergebnis dieser Prüfung wurde in einem gesonderten Vermerk Bericht erstattet.

2. Die Gesellschaft ist ein Unternehmen von öffentlichem Interesse (Public Interest Entity – PIE) gemäß § 316a HGB, da sie kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d HGB ist.
3. Die Fair Value ist als **große Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 Abs. 3 und 4 HGB gemäß § 264 HGB verpflichtet, einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen und nach §§ 316 ff.

HGB prüfen zu lassen. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach § 325 HGB beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und im Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.

4. Die Gesellschaft ist gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen verpflichtet, einen **Konzernabschluss** und einen **Konzernlagebericht** aufzustellen, diese nach §§ 316 ff. HGB prüfen zu lassen sowie nach § 325 HGB Konzernabschluss und Konzernlagebericht beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und im Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.
5. Entsprechend den Verhaltensempfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 16. Dezember 2019) hat der Aufsichtsrat die Berichtspflichten nach den Empfehlungen D.9 (wesentliche Feststellungen und Vorkommnisse) und D.10 (Unrichtigkeit der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG) mit uns vereinbart.

Auf Bitte des Aufsichtsrats haben wir zur Vorbereitung unserer Wahl zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 am 26. März 2021 eine Erklärung über unsere **Unabhängigkeit** abgegeben. Darin haben wir auch ausgeführt, in welchem Umfang im Geschäftsjahr 2020 neben der Abschlussprüfung andere Leistungen für die Fair Value erbracht bzw. für das Geschäftsjahr 2021 vertraglich vereinbart wurden.

6. Verantwortliche Prüfungspartner für diesen Auftrag sind Dr. Frederik Mielke und Julian Fersch.
7. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 vereinbart.
8. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450 n.F. (10.2021), dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht und die geprüften ESEF-Unterlagen als Anlagen beigefügt sind. Dieser Bericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

## II. Bestätigung der Unabhängigkeit

9. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
10. Des Weiteren erklären wir gemäß Artikel 6 Abs. 2 Buchst. a) der Verordnung (EU) Nr. 537/2014, dass die Prüfungsgesellschaft, Prüfungspartner und Mitglieder der höheren Führungsebene und das Leitungspersonal, die die Abschlussprüfung durchführen, unabhängig vom geprüften Unternehmen sind.

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

11. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der Fair Value durch die gesetzlichen Vertreter (siehe Anlage I) dar:
12. Der Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Fair Value:
  - Die Umsatzerlöse der Gesellschaft haben sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio. € 1,7 verringert und bestehen im Wesentlichen aus Miet- und Nebenkostenerlösen i.H.v. Mio. € 4,7 (Vorjahr: Mio. € 6,5) sowie Konzernumlagen i.H.v. T€ 27 (Vorjahr: T€ 41).
  - Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr auf Mio. € 8,1 (Vorjahr: Mio. € 0,7). Hintergrund ist im Wesentlichen der Erlös aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen i.H.v. Mio. € 7,6.
  - Die Erträge aus Beteiligungen i.H.v. Mio. € 2,2 (Vorjahr: Mio. € 3,4) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.
13. Der Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, enthält zur künftigen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken unseres Erachtens folgende Kernaussagen:
  - Der Vorstand analysiert gesamtwirtschaftliche, finanzwirtschaftliche, operative Risiken sowie die sonstigen Risiken und schätzt die überwiegende Anzahl an Risiken sowie deren Auswirkungen als niedrig ein. Die Risiken aus der Vermietung und Verpachtung sowie der Covid-19 Pandemie werden als mittel beurteilt, während Personal- und Steuerrisiken als niedrig eingeschätzt werden.
  - Insgesamt schätzt der Vorstand die Risikolage der Gesellschaft als mittel ein. Als Grund hierfür werden im Wesentlichen das Risiko der negativen Entwicklung des Immobilienmarktes und anderer Umfeld- und Branchenrisiken genannt. Das Risiko resultiert insbesondere aus der Einschätzung einer erhöhten Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken.
  - Aus dem am 24. Februar 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet der Vorstand zunächst keine Auswirkungen. Einerseits bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland, und auch innerhalb der Mieterschaft bestehen keine unmittelbaren Verbindungen.

- Der Vorstand rechnet, im Fall einer sich erhöhenden Impfquote und damit einhergehenden Reduzierung der Einschränkungen, mit einer gesamtwirtschaftlichen- und Immobilienbranchenbezogenen Erholung. Daraus würden sich gesamtwirtschaftlich, Chancen auf Nachholeffekte ergeben, von denen auch der Konzern profitieren würde.
  - Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Aufgrund von Immobilienverkäufen und dem damit verkleinerten Portfolio, wird sich das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht verringern.
14. Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

## II. Wesentliche Geschäftsvorfälle

15. Im Geschäftsjahr 2021 wurden **Zuschreibungen** auf Anteile an verbundenen Unternehmen der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München in Höhe von T€ 352 vorgenommen.
16. Im Geschäftsjahr kam es zur Veräußerung von vier Objekten zu einem Verkaufspreis von insgesamt Mio. € 16 Der Nettobuchwert der Objekte betrug insgesamt Mio. € 8,4, wodurch sich ein Veräußerungsgewinn von Mio. € 7,6 ergibt, welcher in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird.

Mit Verkaufsvertrag vom 18. November 2021 wurde die Immobilie in Potsdam zu einem Preis von Mio. € 6,7 veräußert, wobei der Nettoabgang des Anlagevermögens Mio. € 2,9 betrug. Der sich daraus ergebende Veräußerungsgewinn beträgt somit Mio. € 3,8. Der Übergang von Besitz, Nutzen- und Lasten erfolgte am 31. Dezember 2021.

Das Objekt in Köln wurde mit Verkaufsvertrag vom 7. Mai 2021 in Höhe von Mio. € 6,5 veräußert, wobei der Nettoabgang des Anlagevermögens Mio. € 3,1 betrug. Es ergab sich somit ein Veräußerungsgewinn von Mio. € 3,4 und der Besitz-, Nutzen und Lastenübergang erfolgte sodann am 16. Juni 2021.

Die Immobilie in Barmstedt wurde mit Verkaufsvertrag zum 14. Juni 2021 zu einem Preis von Mio. € 1,5 veräußert. Aufgrund des Nettobuchwerts von Mio. € 1,2 erzielte die Immobilie einen Veräußerungserlös von Mio. € 0,3 Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten fand am 1. August 2021 statt.

Die Immobilie in Bad Bramstedt konnte durch einen Verkaufspreis von Mio. € 1,25 einen Veräußerungsgewinn von T€ 20, aufgrund des Nettobuchwerts von Mio. € 1,2 erzielen. Der Übergang von Besitz, Nutzen- und Lasten erfolgte am 31. Dezember 2021.

17. Gemäß § 13 Abs. 3 REITG wurde aus dem Jahresüberschuss eine Reinvestitionsrücklage in Höhe von Mio. € 3,6 gebildet. Die Rücklage entspricht 50% des Veräußerungsgewinnes der Immobilien Potsdam und Köln. Der Ausweis der Rücklage erfolgt unter den anderen Gewinnrücklagen
18. Im Rahmen der in Pachtverträgen vereinbarten Zahlung von Mietanreizen wurde in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Baukostenzuschüsse) in Höhe von Mio. € 1.7 aktiviert. Diese werden über den Mietzeitraum aufwandswirksam über die Mietaufwendungen aufgelöst.

### III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

19. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 16. März 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

#### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

#### ***VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS***

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Den Vergütungsbericht nach § 162 AktG haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt des oben genannten Vergütungsberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

##### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung

des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- ❶ Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen
- ❷ Werthaltigkeit der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- ❶ Sachverhalt und Problemstellung
- ❷ Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ❸ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

#### ❶ **Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen**

- ❶ Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 34.329 (34,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den

beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile an verbundenen Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr eine Zuschreibung in Höhe von T€ 352.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzen, sowie von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen nachvollzogen. Wir haben insbesondere beurteilt, ob die beizulegenden Werte der Immobilien sachgerecht mittels Discounted-Cashflow-Modellen unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Dabei haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie auf umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter und von Mitarbeitern der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft zu den wesentlichen Werttreibern gestützt, die den erwarteten Zahlungsströmen zugrunde liegen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes und der Wachstumsraten wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten beizulegenden Werts haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern sowie mit der Ermittlung der Wachstumsraten beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Abschließend haben wir beurteilt, ob je verbundenem Unternehmen die so ermittelten Werte der Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und der Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile an verbundenen Unternehmen zu ermitteln.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sachgerecht vorzunehmen.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen an verbundene Unternehmen sind im Abschnitt „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ unter „Finanzanlagen“ sowie im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „Finanzanlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

**② Werthaltigkeit der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken**

- ① Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Sachanlagen“ Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken von T€ 42.285 (42,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken richtet sich nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Rahmen der Folgebilanzierung vermindern sich die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Bauten um planmäßige lineare Abschreibungen. Die Abschreibungsdauern betragen zwischen 30 und 50 Jahre. Die Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sind am Abschlussstichtag außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt.

Die Bestimmung der beizulegenden Werte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht sachgerecht vorgenommen wurde.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling & Analytics die Angemessenheit des zur Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten verwendete Bewertungsmodell auf Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjektebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen.

Das zur Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, HGB konforme beizulegende Werte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zu Grundstücken, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind im Abschnitt „Sachanlagen“ des Anhangs enthalten.

#### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Vergütungsbericht nach § 162 AktG, für den zusätzlich auch der Aufsichtsrat verantwortlich ist, als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die

internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der

Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von

den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

#### ***SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***

##### ***Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB***

###### *Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Fair Value REIT\_AG\_JA+LB\_ESEF-2021-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

### ***Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO***

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. April 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Januar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### ***HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS***

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

### ***VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER***

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.“

## C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

20. Gegenstand unserer Prüfung waren, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB) und den weiteren rechtsformspezifischen Vorschriften (z.B. §§ 150 bis 160 AktG) aufgestellte **Jahresabschluss** unter Einbeziehung der Buchführung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang und dem **Lagebericht**, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für dieses Geschäftsjahr. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.
21. Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren die **sonstigen Information** iSd ISA [DE] 720 (Revised), die in dem gleichlautenden Abschnitt unseres Bestätigungsvermerks, der in Abschnitt B.III. dieses Prüfungsberichts wiedergegeben ist, genannt sind. Diese haben wir gelesen und dabei gewürdigt, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen. Auf Grundlage unserer Tätigkeit haben wir in Hinblick hierauf nichts zu berichten.
22. Der zur Erfüllung der Anforderungen des § 162 AktG aufgestellte Vergütungsbericht war ebenfalls nicht Gegenstand unserer Abschlussprüfung.
23. Weiterhin haben wir gemäß § 317 Abs. 3a HGB die Prüfung der elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts hinsichtlich der Entsprechung mit den Vorgaben des § 328 Abs. 1 Satz 4 HGB („ESEF-Konformität“) durchgeführt.
24. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir ferner beurteilt, ob die gesetzlichen Vertreter geeignete Maßnahmen getroffen und insbesondere ein Überwachungssystem eingerichtet haben, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig erkannt werden können (**Risikofrüherkennungssystem**). Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des IDW PS 340 n.F.

25. Die Beurteilung der Angemessenheit des **Versicherungsschutzes** der Gesellschaft, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags zur Jahresabschlussprüfung.
26. Unsere Prüfung haben wir in den Monaten November und Dezember 2021 (vorbereitende Prüfungshandlungen) sowie in den Monaten Januar bis März 2022 durchgeführt.
27. **Ausgangspunkt** unserer Prüfung war der von uns, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.
28. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten, und nicht die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat; der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.
29. Durch die Berücksichtigung des Konzepts der Wesentlichkeit in der Abschlussprüfung erfolgt eine Konzentration auf entscheidungsrelevante Sachverhalte. Zielsetzung der Abschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist. Falsche Angaben werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Im Rahmen unseres pflichtgemäßen Ermessens haben wir die Wesentlichkeit für den Abschluss als Ganzes auf T€ 490 festgelegt. Dies entspricht 0,5 % der Bilanzsumme. Die Gesellschaft ist ein gewinnorientiertes Unternehmen. Die Börsennotierung ist ein Indiz dafür, dass der Jahresabschluss für einem breiten Adressatenkreis von Bedeutung sein kann. Wir sind deshalb der Auffassung, dass

in der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, die Bilanzsumme eine übliche und relevante Bezugsgröße ist. Wir halten die Anwendung von 0,5 % auf diese Bezugsgröße für eine angemessene Größenordnung zur Ermittlung der Wesentlichkeit als Ganzes.

30. Im Rahmen unseres **risikoorientierten Prüfungsansatzes** haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns, ausgehend von der Organisation der Gesellschaft, mit den Unternehmenszielen und -strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Unternehmensleitung und durch Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen die Gesellschaft ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft durchgeführt (Aufbauprüfung). Die Prüfung des internen Kontrollsystems erstreckte sich vor allem auf folgende Bereiche, die einen engen Bezug zur Rechnungslegung haben:

- Kontrollumfeld der Gesellschaft
- Regelungen, die auf die Feststellung und Analyse von für die Rechnungslegung relevanten Risiken gerichtet sind
- Einrichtung von Kontrollaktivitäten durch die Unternehmensleitung als Reaktion auf die festgestellten Risiken
- Buchführungssystem sowie unternehmensinterne Kommunikationsprozesse
- Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Unternehmensleitung und die Interne Revision.

Im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Prüfungshandlungen haben wir die Risiken festgestellt, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In den Bereichen, in denen die Unternehmensleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir **Funktionsprüfungen** durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Die Durchführung von Funktionsprüfungen erfolgte schwerpunktmäßig in folgenden Prozessen:

- Mietenbuchhaltung sowie Forderungsmanagement
- Betriebskostenerfassung sowie -abrechnung
- IT-Prozesse

Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analytischen Prüfungshandlungen (aussagebezogene Prüfungshandlungen). Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und – nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems – abgewickelt wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen der Gesellschaft in den Vordergrund.

Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei der Gesellschaft eingerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir anschließend analytische Prüfungshandlungen, Einzelfallprüfungen oder eine Kombination von beidem vorgenommen. Einzelfallprüfungen wurden bei wirksamen Kontrollen auf ein nach prüferischem Ermessen notwendiges Maß reduziert.

Der überwiegende Teil der Abschlussposten wurde mit einer Kombination aus Funktionsprüfungen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft.

Soweit wir keine Funktionsprüfungen vorgesehen haben oder nicht von wirksamen Kontrollen ausgehen konnten, haben wir im Wesentlichen aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die folgenden Abschlussposten:

- Sachanlagen
- Finanzanlagen
- Flüssige Mittel
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
- Eigenkapital
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Sonstige betriebliche Erträge
- Abschreibungen auf Sachanlagen
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Erträge aus Beteiligungen

31. Im Rahmen der Einzelfallprüfungen von Abschlussposten der Gesellschaft haben wir u.a. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge, Jahresabschlüsse von verbundenen Unternehmen sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Im Hin-

blick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Rechtsanwaltsbestätigungen zum 31. Dezember 2021 eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2021 Bankbestätigungen zukommen lassen.

32. Auf die Einholung von Saldenbestätigungen im Rahmen der Prüfung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir verzichtet, da diese Forderungen, die gegen Dritte bestehen, sowie diese Verbindlichkeiten unwesentlich für den Jahresabschluss sind.
33. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Gewichtung von Aufbau- und Funktionsprüfungen sowie aussagebezogenen Prüfungshandlungen ergeben.
34. Aufgrund der Auslagerung wesentlicher Bereiche der Rechnungslegung auf ein Dienstleistungsunternehmen wurden die erforderlichen Prüfungshandlungen durch uns selbst bei dem Dienstleistungsunternehmen STRABAG Property and Facility Services GmbH, Münster, durchgeführt.
35. Bei der Prüfung der Sachanlagen und Finanzanlagen hat uns ein Bewertungsgutachten von einem unabhängigen Sachverständigen vorgelegen, deren Ergebnisse wir verwerten konnten.
36. Nachfolgend geben wir einen Überblick zu den von uns bei der Jahresabschlussprüfung gesetzten **Prüfungsschwerpunkten**:
  1. Bewertung von Anteilen an verbundene Unternehmen
  2. Werthaltigkeit der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
  3. Vollständige Erfassung und Abgrenzung der Umsatzerlöse

Die unter Punkt eins und zwei genannte Sachverhalte waren nach unserer Einschätzung am bedeutsamsten für diese Abschlussprüfung. Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zu diesen Sachverhalten in dem Abschnitt „Besonders wichtige Prüfungssachverhalte“ im Abschnitt B.III „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ dieses Berichts.

37. Im Verlauf der Abschlussprüfung erfolgte eine Kommunikation mit dem Aufsichtsrat sowie dem Vorstand der Gesellschaft. Einzelheiten zu Art, Häufigkeit und Umfang dieser Kommunikation, einschließlich der Zeitpunkte von Zusammenkünften mit Vertretern dieser Organe sind in Anlage III zu diesem Prüfungsbericht enthalten.
38. Von den gesetzlichen Vertretern und den von ihnen beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.

Die gesetzlichen Vertreter haben uns die berufübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss und zum Lagebericht mit erteilt.

Weiterhin haben die gesetzlichen Vertreter im Zusammenhang mit der Prüfung der ESEF-Konformität der ESEF-Unterlagen bestätigt, alle erforderlichen Aufklärungen und Nachweise erbracht zu haben.

## D. Feststellungen zur Rechnungslegung

### I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

#### 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

39. Die **Buchführung** und das **Belegwesen** sind nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

#### 2. Jahresabschluss

40. Im Jahresabschluss bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 der Fair Value wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsformspezifischen Vorschriften und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen beachtet.
41. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften in allen wesentlichen Belangen eingehalten.
42. Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.

#### 3. Lagebericht

43. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften.
44. Der Lagebericht enthält die Wiedergabe der **Schlusserklärung** des Abhängigkeitsberichtes nach § 312 AktG.

### II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

45. Der Jahresabschluss entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

46. Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen und den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben, ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

#### **Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

47. Nach unseren Feststellungen sind die angewandten Bewertungsmethoden sachgerecht und erfüllen die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze.
48. Der Ansatz der **Sachanlagen** erfolgt zu den um die planmäßige lineare Abschreibung geminderten Anschaffungskosten. Hierbei variiert die Abschreibungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren für Geschäftsausstattung und zwischen 30 und 50 Jahren bei Gebäuden. Das Verfahren erfolgt aus unserer Sicht sachgerecht.

Die Bewertung der **Finanzanlagen** in Form von Anteilen an verbundenen Unternehmen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden die Anteile auf die niedrigeren beizulegenden Werte abgeschrieben. Bei Entfall des Grundes zur Wertminderung kommt es zu einer entsprechenden Zuschreibung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten. Die Bewertung der Finanzanlagen ist somit aus unserer Sicht nachvollziehbar.

**Forderungen** und **sonstige Vermögenswerte** werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt, wobei uneinbringliche Forderungen in vollem Umfang abgeschrieben werden. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht vertretbar.

Der Ansatz der **liquiden Mittel**, des **gezeichneten Kapitals** und der **Rücklagen** erfolgt zum Nennwert am Bilanzstichtag und ist somit aus unserer Sicht nachvollziehbar.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und somit sachgerecht ausgewiesen.

49. Zu den Bewertungsmethoden der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremde Grundstücke verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Besonders wichtige Prüfungssachverhalte“ im Gliederungspunkt „B.III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ dieses Prüfungsberichts.
50. Darüber hinaus verweisen wir auf die Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Anhang der Gesellschaft (Anlage II).

## E. Ergebnis der Prüfung nach § 317 Abs. 3a HGB (ESEF-Konformität)

51. Die Prüfung der ESEF-Konformität der in der beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (ESEF-Unterlagen) haben wir in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: „Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB“ (IDW PS 410 (10.2021)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt.
52. Nach unseren Feststellungen erfüllen die ESEF-Unterlagen die Vorgaben der ESEF-VO an die technische Gültigkeit und ermöglichen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Abschlusses.
53. Die ESEF-Unterlagen enthalten die folgenden nicht in unsere Prüfung mit einbezogenen **sonstigen Informationen**:
- Freiwillig in einer separaten XHTML-Datei aufgenommene Erklärungen nach § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Satz 4 (sog. Bilanz- und Lageberichtseid)
- Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, diese Informationen zu lesen, um wesentliche Unstimmigkeiten zwischen diesen sonstigen Informationen und den geprüften Unterlagen und dem Vermerk zur ESEF-Prüfung sowie wesentliche falsche Darstellungen von Tatsachen zu identifizieren. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.
54. Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben in dem im Bestätigungsvermerk enthaltenen “ Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ (vgl. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks im Berichtsabschnitt B.III.) und auf unser dort enthaltenes zusammengefasstes uneingeschränktes Prüfungsurteil, dass die in der beigefügten Datei enthaltenen ESEF-Unterlagen in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB entsprechen.

## F. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

55. Der Vorstand der Fair Value Reit-AG ist gemäß § 91 Abs. 2 AktG verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, insb. ein Überwachungssystem einzurichten damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden (Risikofrüherkennungssystem). Die Verpflichtung gilt konzernweit, soweit von den Tochtergesellschaften bestandsgefährdende Entwicklungen auf das Mutterunternehmen ausgehen können.
56. Die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems haben wir unter Beachtung des entsprechenden Prüfungsstandards des IDW (IDW PS 340 n.F.) durchgeführt. Die Prüfung ist danach als Systemprüfung darauf ausgerichtet zu beurteilen, ob der Vorstand durch Einrichtung geeigneter Maßnahmen nach § 91 Abs. 2 AktG Vorsorge getroffen hat, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Ziel ist es dagegen nicht, eine Aussage darüber zu treffen, ob vom Vorstand oder nachgeordneten Entscheidungsträgern eingeleitete oder durchgeführte Risikosteuerungsmaßnahmen oder die eingeleiteten oder durchgeführten Risikosteuerungsmaßnahmen einzeln oder in ihrer Gesamtheit als Reaktion auf identifizierte und bewertete Risiken geeignet oder wirtschaftlich sinnvoll sind. Die Prüfung erstreckt sich auch nicht auf den Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Auch ein im Rahmen der Prüfung als geeignet beurteiltes Risikofrüherkennungssystem unterliegt systemimmanenten Grenzen, sodass möglicherweise dennoch Entwicklungen eintreten können, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, ohne systemseitig frühzeitig erkannt zu werden.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen, insb. zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Form getroffen hat und dass das Überwachungssystem in allen wesentlichen Belangen geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, mit hinreichender Sicherheit frühzeitig zu erkennen.

Ohne unser Gesamturteil einzuschränken weisen wir auf folgende Feststellung hin:

- Im Funktionsbereich Risikobewusstsein, -kultur und Dokumentation wurde im Jahr 2021 das Risikomanagementhandbuch überarbeitet und befand sich im Aufstellungszeitraum noch im Freigabeprozess. Die formale Freigabe des Risikomanagementhandbuchs durch den Vorstand erfolgte am 11. Februar 2022.

## **G. Ergebnis der Prüfung des Berichtes des Vorstandes über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht)**

57. Der gemäß § 312 AktG aufzustellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) ist uns vom Vorstand der Gesellschaft vorgelegt worden. Diesen Bericht haben wir gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung haben wir einen gesonderten schriftlichen Bericht erstattet.
58. Da Einwendungen gegen den Bericht des Vorstandes nicht zu erheben waren, haben wir mit Datum vom 16. März 2022 gemäß § 313 Abs. 3 AktG den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:
- „Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
  2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

## H. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften inklusive der Anforderungen des Art. 11 EU-APrVO und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F. (10.2021)).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Berlin, den 16. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Julian Fersch  
Wirtschaftsprüfer





---

# *Anlagen*



<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 (Seiten des Geschäftsberichtes) .....	8 – 50
II Jahresabschluss.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021.....	3
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 .....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2021 .....	7
III Kommunikation mit dem Aufsichtsrat sowie dem Vorstand der Gesellschaft .....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017



# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## OBJEKTÜBERSICHT 2

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

### Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48

## KONZERNABSCHLUSS 51

## COMPLIANCE 116

## IMPRESSUM 132

## Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value Reit (im Folgenden auch FVR AG) hat ihren Geschäftssitz in Frankfurt am Main und unterhält ihre Geschäftsadresse in Gräfelring, Landkreis München. Als börsennotierte Immobilienbestandhalterin erfüllt sie die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit. Voraussetzung für diese Steuerbefreiung der Gesellschaft ist die Einhaltung bestimmter gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Vorgaben. Zwei zentrale Voraussetzungen sind die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestands und die regelmäßige Ausschüttung der erwirtschafteten Erträge an die Aktionäre.

### Kennzahlen REIT-Kriterien

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigung des Abschlussprüfers bezieht sich auf die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 auf Ebene der FVR AG (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals) auf Konzernebene. Wie schon in den Vorjahren erfüllte die FVR AG auch zum 31. Dezember 2021 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

### VORGABEN DES REIT-GESETZES

in %	Kriterium	Anforderung	31.12.2020	Ist-Größe Fair Value
<b>REITG</b>				<b>31.12.2021</b>
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA)*	Mind. 15	15,1	15,1
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75	93,2	90,0
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75	100,0	100,0
§ 13, Abs. 1	Ausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90	91,1	90,7
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50	21,6	20,2
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45	80,7	85,8

\* Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG

## Objektübersicht

Die nachfolgenden Parameter wurden bei der Immobilienbewertung angewendet. Der Marktwert zum 31. Dezember 2020 weicht aufgrund unterjährig veräußerter Objekte von der Vorjahresangabe in diesem Geschäftsbericht ab.

Gesellschaft	FVR	BBV10	IC12	IC15
Hauptnutzungsart	Büro	Handel	Büro	Büro
Marktwert 31.12.2021	9.430	7.900	8.200	7.410
Marktwert 31.12.2020	9.440	7.790	8.200	7.190
Diskontierungszins 31.12.2021	6,20	5,50	5,85	4,00
Diskontierungszins 31.12.2020	6,25	5,50	4,19	4,25
Kapitalisierungszins 31.12.2021	6,00	6,15	5,85	5,65
Kapitalisierungszins 31.12.2020	6,00	6,25	6,64	5,75
Vermietbare Gebäudelfläche	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2021	358	-	2.799	81
Leerstand 31.12.2020	358	-	2.244	-
Annualisierte Vertragsmiete	665	588	462	496
Zur Veräußerung gehalten	-	-	-	-

Sachsen,  
Chemnitz,  
Heinrich-Lorenz-  
Straße 35

Sachsen,  
Chemnitz,  
Hartmannstraße 3a-7

Niedersachsen,  
Celle,  
Vor den Führen 2

Schleswig-Holstein,  
Bad Segeberg,  
Oldesloer Straße 24

## OBJEKTÜBERSICHT 2

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

## Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG 31

Risikobericht 38

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft 48

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 51

## KONZERNABSCHLUSS 116

## COMPLIANCE 132

## IMPRESSUM



**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7**

**Grundlagen des Konzerns 8**

- 17 Wirtschaftsbericht
- 27 Prognosebericht
- 29 Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG
- 31 Risikobericht
- 38 Chancenbericht
- 39 Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft
- 48 Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

		Sachsen, Chemnitz, Am alten Bad 1-7, Theaterstraße 34a	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 1	Sachsen, Dresden, Königsbrücker Straße 121a	Sachsen, Dresden, Nossener Brücke 8-12
Gesellschaft		IC15	FVR	FVR	BBV14
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Sonstiges	Büro
Marktwert 31.12.2021	TE	6.200	2.520	14.300	16.500
Marktwert 31.12.2020	TE	6.120	2.390	10.800	14.500
Diskontierungszins 31.12.2021	%	5,00	3,00	4,00	4,75
Diskontierungszins 31.12.2020	%	5,20	3,00	6,50	5,00
Kapitalisierungszins 31.12.2021	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Kapitalisierungszins 31.12.2020	%	5,90	0,00	5,00	5,50
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.791
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	357	-	-	641
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	591	-	-	20
Annualisierte Vertragsmiete	TE	440	36	633	862
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7**

**Grundlagen des Konzerns 8**

- 17 Wirtschaftsbericht
- 27 Prognosebericht
- 29 Wirtschaftliche Entwicklung der AG
- 31 Risikobericht
- 38 Chancenbericht
- 39 Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft
- 48 Sonstige Angaben nach § 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

Gesellschaft	Hessen, Langen (Hessen), Robert-Bosch-Straße 11	Nordrhein-Westfalen, Langenfeld (Rheinland), Max-Planck-Ring 26/28	Sachsen-Anhalt, Lutherstadt Wittenberg, Leichenbergstraße 112/113, Annendorfer Straße 15/16	Nordrhein-Westfalen, Münster, Hammer Straße 455 – 459
	BBV10	FVR	BBV10	BBV10
Hauptnutzungsart	Büro	Sonstiges	Handel	Handel
Marktwert 31.12.2021	19.100	8.660	23.900	10.600
Marktwert 31.12.2020	18.900	8.500	23.800	10.300
Diskontierungszins 31.12.2021	5,86	6,75	5,50	5,75
Diskontierungszins 31.12.2020	5,80	6,75	5,50	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2021	5,85	6,50	5,95	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2020	5,85	6,50	5,95	6,00
Vermietbare Gebäudefläche	13.699	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2021	3.716	5.001	1.240	-
Leerstand 31.12.2020	3.812	8.160	1.380	-
Annualisierte Vertragsmiete	1.165	351	1.768	716
Zur Veräußerung gehalten	-	-	-	-



**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7**

**Grundlagen des Konzerns 8**

- 17 Wirtschaftsbericht
- 27 Prognosebericht
- 29 Wirtschaftliche Entwicklung der AG
- 31 Risikobericht
- 38 Chancenbericht
- 39 Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft
- 48 Sonstige Angaben nach § 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

Gesellschaft	Mecklenburg-Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19/ Kieler Straße 1-15	Niedersachsen, Osnabrück, Hannoversche Straße 39	Sachsen-Anhalt, Querfurt, Vor dem Nebraer Tor 5
	FVR	FVR	BBV10	BBV08
Hauptnutzungsart	Büro	Büro	Handel	Handel
Marktwert 31.12.2021	7.180	16.400	4.310	12.500
Marktwert 31.12.2020	7.150	16.400	4.180	12.500
Diskontierungszins 31.12.2021	6,50	6,00	6,00	5,85
Diskontierungszins 31.12.2020	6,50	5,60	6,00	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2021	6,75	6,00	6,80	6,25
Kapitalisierungszins 31.12.2020	6,75	6,00	7,25	6,25
Vermietbare Gebäudefläche	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2021	2.212	162	-	-
Leerstand 31.12.2020	1.479	162	-	-
Annualisierte Vertragsmiete	543	1.077	329	1.039
Zur Veräußerung gehalten	-	-	-	-



**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7**

**Grundlagen des Konzerns 8**

- 17 Wirtschaftsbericht
- 27 Prognosebericht
- 29 Wirtschaftliche Entwicklung der AG
- 31 Risikobericht
- 38 Chancenbericht
- 39 Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft
- 48 Sonstige Angaben nach § 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

		Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a	Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, kröpeliner Straße 26-28	Nordrhein-Westfalen Waltrop Bahnhofstraße 20 a-e	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	<b>SUMME</b>
Gesellschaft		IC15	BBV14	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Handel	Handel	
Marktwert 31.12.2021	TE	18.400	74.900	2.790	23.100	<b>294.300</b>
Marktwert 31.12.2020	TE	17.700	71.600	2.870	21.800	<b>282.130</b>
Diskontierungszins 31.12.2021	%	5,00	5,00	5,75	4,75	
Diskontierungszins 31.12.2020	%	5,00	5,00	5,75	4,75	
Kapitalisierungszins 31.12.2021	%	5,50	5,15	6,00	5,35	
Kapitalisierungszins 31.12.2020	%	5,80	5,20	6,25	5,85	
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	10.570	19.307	2.128	17.421	<b>190.427</b>
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	-	245	814	261	<b>17.887</b>
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	-	877	325	261	<b>19.669</b>
Annualisierte Vertragsmiete	TE	1.204	3.943	148	1.324	<b>17.789</b>
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-	



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## Geschäftsmodell

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär- und Regionalstandorten. Die Fair Value investiert in Immobilien sowohl direkt als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften. Das strategische, proaktive Portfoliomanagement betreibt die Fair Value selbst, ebenso wie das Bestands- und Asset-Management.

Die nicht strategischen, operativen Funktionen wie Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben.

Neben dem Erwerb nimmt die Fair Value – unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes – auch gezielte Verkäufe einzelner Bestandsimmobilien vor. Im Verkaufsfokus stehen insbesondere kleinere Objekte und strategisch nicht mehr relevante Immobilien. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen beteiligungsbezogene Verwaltungskosten weiter reduziert und der relative Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

## Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2021 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien (Vorjahr: 24 Immobilien) mit einem Marktwert von insgesamt 294,3 Mio. € (Vorjahr: 295,8 Mio. €). Der Rückgang des Gesamtmarktwerts resultiert aus dem Verkauf von vier Objekten im Berichtszeitraum. Marktwert erhöhend wirkten Investitionen in die Immobilien sowie eine Erholung der Immobilienwerte insbesondere in den Marktsegmenten Hotel und Einzelhandel.

Die annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios bezifferten sich zum 31. Dezember 2021 auf insgesamt 17,8 Mio. € (Vorjahr: 18,7 Mio. €) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,5 Jahren (Vorjahr: 5,1 Jahren). Der EPRA-Leerstand betrug zum Stichtag 8,6% bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 19,4 Mio. € (Vorjahr: 8,9% bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 20,3 Mio. €). Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotenzials für den Leerstand (1,7 Mio. €) zur Summe der Marktmieten aller Mietflächen von 19,4 Mio. €.

Das Objekt in Rostock (BBV 14) ist das größte Objekt im Portfolio der Fair Value. Zum Jahresende 2021 wurde es mit 74,9 Mio. € bewertet. Das entspricht einem Anteil von 25,4% am Gesamtportfolio. Die vertragliche Jahresmiete des gesamten Objekts in Rostock belief sich zum Stichtag auf 3,9 Mio. €. Das entspricht etwa 22,1% der annualisierten Vertragsmieten 2021. Es handelt sich bei der Immobilie um eine Multi-Tenant-Objekt, bei dem der größte Mieter 5,5% der annualisierten Vertragsmieten der Fair Value ausmacht.

Die Sparkasse Südholstein ist der größte Mieter des Fair Value-Konzerns. In vier Objekten und über vier Mietverträge mit diesem Mieter generiert die Fair Value jährlich Mieteinnahmen in Höhe von 1,5 Mio. €. Das entspricht einem Anteil von 8,7% der im Jahr 2021 erzielten annualisierten Vertragsmieten des Portfolios. Der Weighted Average Lease Term (WALT), also die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge, beträgt jeweils insgesamt 4,0 Jahre.

## DIREKTINVESTITIONEN

Im Direktbesitz hielt die Fair Value zum Bilanzstichtag sieben Gewerbeimmobilien (Vorjahr: elf Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 53.344 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 68.990 m<sup>2</sup>).

Der Marktwert der direkt gehaltenen Immobilien wurde zum Bilanzstichtag mit insgesamt 61,2 Mio. € ermittelt und liegt damit rund 10 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 71,3 Mio. €.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Die annualisierte Vertragsmiete dieser Immobilien lag zum 31. Dezember 2021 bei 3,5 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €), bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 7,1 Jahren (Vorjahr: 4,4 Jahre). Der Leerstand gemäß der Definition der European Real Estate Association (EPRA) betrug 18,2 %, bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 4,3 Mio. € (Vorjahr: 16,9 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 5,2 Mio. €). Die EPRA definiert den Leerstand als geschätzte Marktmiete der leerstehenden Einheiten in Bezug zur Potenzialmiete, also der geschätzten Marktmiete, des gesamten Portfolios.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
Risikobericht	31	
Chancenbericht	38	
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	

## Ziele und Strategie

Die FVR AG konzentriert sich auf die Bewirtschaftung eines Portfolios von Immobilien verschiedener Assetklassen in deutschen Sekundärstandorten. Dabei verfolgt die Gesellschaft eine nachhaltige Dividendenpolitik und strebt Dividendenzahlungen an, deren Höhe die gesetzliche Vorgabe für REIT-Gesellschaften von mindestens 90 % der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse erfüllt.

Durch die sukzessive Optimierung externer Verwaltungsebenen soll das Dividendenpotenzial des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden.

Diesem Ziel folgend sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestands von direkt gehaltenen Immobilien in deutschen Sekundärstandorten verwendet werden.

## Leitung und Kontrolle

Die FVR AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand bestand zum Stichtag und auch danach aus zwei Personen: Herrn Tim Brückner und Herrn Kevin Julian Fuhr.

Herr Tim Brückner wurde mit Wirkung zum 20. Mai 2019 bis Ende 2022 zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Herr Brückner ist zugleich seit dem 1. Februar 2019 Vorstand (Finanzen) bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Herr Kevin Julian Fuhr wurde mit Wirkung zum 1. April 2019 bis zum 31. März 2022 zum Vorstand der FVR AG ernannt. Herr Fuhr ist zugleich Leiter Corporate Development der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Nach dem Stichtag wurden beide Vorstandsverträge bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Schwerpunktaufgaben des Managements der Gesellschaft sind die strategische Steuerung und aktive Verwaltung des Unternehmens und seiner Beteiligungen und



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>Steuerungssystem</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	Der Vorstand steuert die Gesellschaft und bedient sich hierzu auch verschiedener Dienstleister.
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>	Das unternehmensinterne Steuerungssystem der FVR AG basiert auf rollierenden mehrjährigen Planungen des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestands auf Einzelobjektebene.
Wirtschaftsbericht	17	Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Objekte immobilienpezifische Informationen, in denen sie auch über wichtige vertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Wesentliche Steuerungsgrößen sind die Mieteinnahmen und die FFO (Funds from Operations, nach Steuern, vor Minderheiten). Weitere Kennzahlen sind die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen.
Prognosebericht	27	Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der FVR AG aggregiert und zu einer Informations- und Entscheidungsunterlage für den Vorstand zusammengefasst. Für die Mieteinnahmen und die Funds from Operations werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichts veröffentlicht, da Mieteinnahmen und Funds from Operations die einzigen bedeutsamen Leistungsindikatoren sind.
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
Risikobericht	31	
Chancenbericht	38	
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	

Immobilienbestände, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der Bereich Investor Relations. Die Gesellschaft übt ferner mittelbar über Tochterunternehmen die Komplementär- und damit Geschäftsführungsfunktion in allen objekt-haltenden Beteiligungsgesellschaften aus.

Der Vorstand arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern.

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht, im [Konzernanhang unter der Teilziffer 29](#) sowie in der [Erklärung zur Unternehmensführung](#).

## Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 17. Januar 2022 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d und § 289f HGB abgegeben und diese auf der [Internetseite der Gesellschaft im Bereich Investor Relations, Unterbereich Corporate Governance](#) allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren stellen Größen dar, die nicht unmittelbar der Steuerung des Unternehmens dienen, aber für den Erfolg der Unternehmensentwicklung und den Unternehmenswert der FVR AG eine elementare Rolle spielen. Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren beruhen dabei auf Kompetenzen, Wettbewerbsvorteilen und Qualifikationen, die im Rahmen der laufenden Unternehmensstätigkeit und der handelnden Personen durch die Historie der Gesellschaft gewachsen sind. Als zentrale Leistungsindikatoren betrachten wir unsere Mitarbeitenden sowie die Pflege unseres Netzwerks tatsächlicher und potenzieller Mieter und das umfassende Thema Nachhaltigkeit.

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## OBJEKTÜBERSICHT 2

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8

## Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 48

## KONZERNABSCHLUSS 51

## COMPLIANCE 116

## IMPRESSUM 132

Das Baugewerbe hatte insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2021 mit Lieferengpässen bei Vorprodukten zu kämpfen, zeigte sich jedoch trotz des Pandemiegeschehens robust. Der Branchenverband BAU INDUSTRIE rechnet im Vergleich zu 2020 mit einem Umsatzwachstum von 5,5%. Aufgrund einer weniger dynamischen Preisentwicklung wird ein reales Wachstum von etwa 1,5% erwartet. Getragen wird die positive Veränderung unter anderem von der Entwicklung des Wirtschaftsbaus, unter anderem aufgrund von Infrastrukturmaßnahmen der Bahn. Rückläufig entwickelte sich die Nachfrage für den Wohnungsbau.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value relevantesten Teilmärkte im Jahr 2021 skizziert.

### DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt zeigt sich 2021 deutlich dynamischer als 2020. Das internationale aktive Maklerhaus JLL verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 3,29 Mio. m<sup>2</sup>; das sind gut 23% mehr als im Vorjahr und lediglich 13% weniger als der langjährige Durchschnitt. Der Leerstand an den Topstandorten betrug 4,5%. Er lag damit 23% bzw. 80 Basispunkte über dem Vorjahreswert. JLL führt dies auf eine Zunahme der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren und die pandemiebedingt geringere Nachfrage zurück. Einem Leerstand auf diesem Niveau werden dabei jedoch keine Auswirkungen auf die Mietpreise zugesprochen. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten um insgesamt 1,6% zu.

Auch der Büroinvestmentmarkt erholte sich im Vergleich zum Vorjahr spürbar. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate mit 64,1 Mrd. € das zweitbeste jemals gemessene Ergebnis. Das Transaktionsvolumen liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der Dekade. Bürotransaktionen waren mit einem Anteil von 48% an allen gewerblichen Immobilieninvestments auch 2021 die dominierende Assetklasse des Transaktionsgeschehens. Insgesamt flossen 37,1 Mrd. € in die A-Städte. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte Rückgänge zwischen fünf und 20 Basispunkten und verblieben damit auf einem niedrigeren Niveau von durchschnittlich 2,6%.

Das Jahr 2021 stand wie weite Teile des Vorjahres im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Das SARS-CoV-2-Virus beeinflusste die deutsche Wirtschaft nachhaltig. Insbesondere der Lockdown im Januar hatte erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung. Ab dem zweiten Quartal setzte eine spürbare wirtschaftliche Erholung ein, die sich insbesondere auf die schrittweise Lockerung von pandemiebedingten Beschränkungen zurückführen lässt. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2021 ein Wachstum des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,8% gegenüber dem Vorjahr aus. Damit lag die Wirtschaftsleistung noch immer rund 1,5% unter dem Vorkrisenniveau. Am Arbeitsmarkt setzte 2021 eine leichte Erholung ein. Mit 5,7% lag die Arbeitslosenquote 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Auffällig ist der im langjährigen Vergleich starke Anstieg der Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich für 2021 eine Steigerung von 3,1% gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung wird, neben temporären Effekten (Anhebung des vorläufig reduzierten Mehrwertsteuersatzes), vor allem auf krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe zurückgeführt. Insbesondere Energieprodukte haben sich 2021 spürbar verteuert.

### Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Nach dem eher verhaltenen Jahr 2020 schwang sich der Immobilieninvestmentmarkt 2021 zu einem Rekordergebnis auf. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 111 Mrd. € gehandelt. Das waren 36,0% mehr als im Vorjahr. Haupttreiber des Rekordergebnisses ist die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia. Der Markt wird weiterhin von einer hohen Liquidität und dem damit einhergehenden Kapitaldruck bei vielen Anlegern bestimmt. Zunehmend nachgefragt werden Objekte, die den EU-Nachhaltigkeitsanforderungen für Finanzanlagen genügen. Preisabschlüsse für „nicht-nachhaltige“ Immobilien beobachtet JLL jedoch nicht.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Trotz der Pandemie stieg der Umsatz des deutschen Einzelhandels von 577,4 Mrd. € im Jahr 2020 auf 586 Mrd. € im Jahr 2021, wie das Datenportal statista zeigt. Während beispielsweise für die Textilbranche starke Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnten Drogerien und Lebensmittelhändler ihre Positionen ausbauen. Der E-Commerce gehörte auch 2021 zu einem der wichtigsten Profiteure. Der Umsatzanteil des Onlinehandels wuchs auf rund 13,3%.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien war 2021 rückläufig. Colliers verzeichnet für den deutschen Markt ein Transaktionsvolumen von rund 8,1 Mrd. €, nach 11,4 Mrd. € im Vorjahr. Insbesondere das vierte Quartal 2021 war mit 1,8 Mrd. € außergewöhnlich schwach. Der zehnjährige Durchschnitt von 10,2 Mrd. € wurde um 21 % unterschritten. Bei einem detaillierten Blick in den Markt sieht Colliers höchst unterschiedliche Entwicklungen: Der Fokus der Investoren lag auf Fachmärkten und Fachmarktzentren. Kritisch sahen Investoren hingegen großvolumige Highstreet-Objekte oder Einkaufszentren.

Die Bruttoanfangsrenditen für Objekte in 1-a-Lagen fielen je nach Nutzungsart und Lage unterschiedlich aus: Sie reichen von 2,8 % in Frankfurt bis hin zu 3,4 % in Düsseldorf, Köln und Hamburg. Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt schneiden mit einer Bruttoanfangsrendite von ca. 4 % weiterhin überdurchschnittlich gut ab, auch wenn eine fortlaufende Renditekompression zu beobachten ist.

## DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Die Pandemie hat das Marktumfeld für Hotelimmobilien in den vergangenen zwei Jahren deutlich beeinflusst. Der Zusammenbruch des nationalen und internationalen Reiseverkehrs hat die Hotelbetreiber vor große Herausforderungen gestellt und den ehemals dynamisch wachsenden Hotelinvestmentmarkt in ein Fahrwasser mit hoher Unsicherheit gebracht. Unter anderem durch gelockerte Reisebeschränkungen konnte sich der Hotelinvestmentmarkt 2021 leicht erholen, ohne zu alter Stärke zurückzufinden.

Nach Analysen von CBRE stieg das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 27 % auf 2,48 Mrd. €. Um an das Vorkrisenniveau anzuknüpfen, fehlten pro Quartal jedoch durchschnittlich Transaktionen in Höhe von 1 Mrd. €. Auffällig war der hohe Anteil an Investments in Berlin. Die Bundeshauptstadt vereinte fast 23 % des Transaktionsvolumens auf sich.

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE REIT-AG

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilien-spezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2021 herausfordernd. Die Fair Value profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte. Sekundärstandorte waren keinen übermäßigen Marktschwankungen ausgesetzt und im Vergleich zu A-Standorten weniger stark von der in vielen Assetklassen fortschreitenden Renditekompression betroffen. Dies zeigen die Ergebnisse einer gemeinsamen Studie von DEMIRE AG und bulwiengesa.

## Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Der Verlauf des Jahres 2021 war für die Fair Value insgesamt erfreulich. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die strategische Portfoliobereinigung mit dem Verkauf von vier Objekten aus dem Direktbesitz (Bad Bramstedt, Barmstedt, Köln und Potsdam) plangemäß fortgesetzt. Die Mieteinnahmen erreichten mit 18,4 Mio. € die Mitte der Prognosespanne (18,0 – 19,0 Mio. €) und das unterjährig erhöhte FFO-Ziel (vor Minderheiten) von über 11,0 Mio. € wurde mit 11,9 Mio. € erreicht.

Zum 31. Dezember 2021 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund 294,3 Mio. € (Vorjahr: 24 Immobilien mit einem Marktwert von rund 295,8 Mio. €).

Das Portfolio der Fair Value erzielte im abgelaufenen Jahr ein positives Bewertungsergebnis von 6,5 Mio. € (Vorjahr: – 2,2 Mio. €). Insbesondere die Objekte in Rostock und Dresden wurden aufgrund der allgemein verbesserten Markteinschätzung zu



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Hotels jeweils mit einem Aufschlag größer 1,0 Mio. € bewertet und konnten die Abschläge aus der Vorjahresbewertung zum Teil wieder aufholen.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	Die Mieteinnahmen des Konzerns gingen aufgrund des Verkaufs der vier Objekte sowie von Verkäufen in den Vorjahren um 1,6 Mio. € auf 18,4 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) zurück. Der EPRA-Leerstand sank zum 31. Dezember 2021 auf 8,6%, nach 8,9 % zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag stieg auf 5,5 Jahre an.
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>	Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen stieg auf 13,5 Mio. €, nach 4,1 Mio. € im Jahr 2020.
Prognosebericht	<b>27</b>	Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 169,6 Mio. € (Vorjahr: 159,9 Mio. €) bzw. 12,02 € je Aktie (Vorjahr: 11,33 €). Die Bilanzsumme stieg zum Bilanzstichtag auf 335,5 Mio. €, nach 321,3 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 auf 50,6 % (Vorjahr: 49,8 %).
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	<b>29</b>	Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsgesellschaften in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-Eigenkapitals vorgesehen, summierte sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 252,5 Mio. € bzw. auf 75,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 74,3 %).
Risikobericht	<b>31</b>	Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 85,8 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert: 80,7 %) und damit deutlich über der Vorgabe des §15 REITG von mindestens 45,0%. Im Berichtszeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 stehen, bedingt durch COVID-19, Mieten in Höhe von 0,18 Mio. € aus. Das entspricht ca. 1,0 % der Mieteinnahmen für das Jahr 2021. Für das Jahr 2020 stehen zum Stichtag noch 0,8 Mio. € oder 4,1 % der Miete aus. Im Jahr 2021 wurden bisher 0,2 Mio. € der für 2020 ausstehenden Mieten nachgezahlt. Nach wie vor werden die nicht gezahlten Mieten buchhalterisch als Forderung betrachtet, sind aber zum Teil einzelwertberichtigt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die noch nicht einzelwertberichtigten Teile der Forderungen im Rahmen der gesetzlichen Stundungsregelungen überwiegend eingetrieben werden.
Chancenbericht	<b>38</b>	Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen, denn es bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland.
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	<b>39</b>	<b>Mieteinnahmen und FFO im Vergleich zur Planung und zum Vorjahr</b>
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	<b>48</b>	Für das Geschäftsjahr 2021 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2020 Mieteinnahmen zwischen 18,0 und 19,0 Mio. € und ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) in einer Bandbreite von 9,0 Mio. € bis 10,0 Mio. €. Diese Prognose wurde am 23. November 2021 für das Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) auf über 11 Mio. € angehoben und für die Mieteinnahmen bestätigt.
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	Im Ergebnis erreichten die Mieteinnahmen des Konzerns mit 18,4 Mio. € die Mitte der Prognose. Die FFO (vor Minderheiten) lagen mit 11,9 Mio. € über dem aktualisierten Planwert von über 11 Mio. €.
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	Gegenüber dem Vorjahr sanken die Mieterträge von 20,0 Mio. € im Wesentlichen aufgrund der Verkäufe um 1,5 Mio. €. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 15,7 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 15,9 Mio. €. Die FFO (vor Minderheiten) konnten insbesondere aufgrund geringerer sonstiger immobilienpezifischer Aufwendungen sowie erneut gesunkener Finanzaufwendungen von 10,9 Mio. € auf 11,9 Mio. € gesteigert werden.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter stiegen von 4,1 Mio. € auf 4,7 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern stieg demzufolge von 6,7 Mio. € im Jahr 2020 auf 7,1 Mio. € für die Berichtsperiode. Das entspricht einem Konzernergebnis pro Aktie von 0,51 € (Vorjahr: 0,48 €).

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)  
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021**

in T€	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	18.444	0	0	18.444
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.435	0	0	-1.435
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-1.283	0	0	-1.283
<b>Nettomietträge</b>	<b>15.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.726</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.873	0	65	-2.808
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	177	0	-91	86
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.126	-2.127	0	-1
Bewertungsergebnis	6.452	-6.452	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>21.608</b>	<b>-8.578</b>	<b>-26</b>	<b>13.004</b>
Nettozinsaufwand	-1.147	0	0	-1.147
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>20.461</b>	<b>-8.578</b>	<b>-26</b>	<b>11.857</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-6.972	2.223	41	-4.708
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>13.489</b>	<b>6.355</b>	<b>15</b>	<b>7.149</b>
Konzernergebnis je Aktie	0,96	-	-	0,51

**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7**

Grundlagen des Konzerns 8

**Wirtschaftsbericht 17**

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

**Wirtschaftsbericht** 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 übertraf trotz des Rückgangs in einigen Kennzahlen und insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Situation unsere Erwartungen.

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)  
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

in T€	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mietträge	19.991	0	0	19.991
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.675	0	0	-1.675
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-2.452	0	0	-2.452
<b>Nettomietträge</b>	<b>15.864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.864</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.947	0	191	-2.756
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	-730	0	-1	-731
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-769	769	0	0
Bewertungsergebnis	-2.234	2.234	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9.183</b>	<b>3.003</b>	<b>190</b>	<b>12.376</b>
Nettozinsaufwand	-1.714	0	188	-1.526
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>7.469</b>	<b>3.003</b>	<b>378</b>	<b>10.850</b>
Ergebnisan-teile von Minderheitsgesellschaf-tern	-3.371	-604	-136	-4.111
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>4.098</b>	<b>2.399</b>	<b>241</b>	<b>6.739</b>
Konzernergebnis je Aktie	0,29	-	-	0,48

**ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNES**

Die Mieterträge lagen mit 18,4 Mio. € rund 8% unter dem Vorjahresniveau. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten blieben mit 4,3 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) stabil, während die Betriebs- und Nebenkosten leicht um 0,2 Mio. € auf -5,7 Mio. € sanken.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen reduzierten sich um 47% auf -1,3 Mio. € nach -2,5 Mio. € in der Vorjahresperiode. Das Nettovermietungsergebnis von 15,7 Mio. € liegt leicht unter dem Vorjahreswert von 15,9 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben mit 2,9 Mio. € nahezu konstant. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien verbesserte sich um 2,9 Mio. € auf 2,1 Mio. €, und das Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf 6,5 Mio. €, nach -2,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Wertminderungen auf Forderungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von 0,2 Mio. €, nach -0,7 Mio. € im Vorjahr. Die Vorjahreszahl war wesentlich durch Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,1 Mio. € beeinflusst. Im Berichtszeitraum mussten Wertminderungen von Forderungen von weniger als 0,1 Mio. € vorgenommen werden.

Das sich daraus ergebende Betriebsergebnis von 21,6 Mio. € liegt entsprechend 12,4 Mio. € über dem Vorjahreswert von 9,2 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand von 1,1 Mio. € reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um weitere 0,6 Mio. €, da die im Zuge der zahlreichen Refinanzierungen im Jahr 2020 verbesserten Zinskonditionen nun für ein volles Jahr realisiert werden konnten.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 13,5 Mio. € nach 4,1 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,96 € nach 0,29 € im Vorjahr.

	2020	2021	Veränderung in %
<b>in Mio. €</b>			
<b>Mieterträge</b>	<b>20,0</b>	<b>18,4</b>	<b>-1,5</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4,2	4,3	0,1
Betriebs- und Nebenkosten	-5,9	-5,7	0,2
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-2,5	-1,3	1,2
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>15,9</b>	<b>15,7</b>	<b>-0,2</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,9	-2,9	0,1
Veräußerungsergebnis	-0,8	2,1	2,9
Bewertungsergebnis	-2,2	6,5	8,7
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen	-0,7	0,2	0,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9,2</b>	<b>21,6</b>	<b>12,4</b>
Nettozinsaufwand	-1,7	-1,1	0,6
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschaften	-3,4	-7,0	-3,6
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4,1</b>	<b>13,5</b>	<b>9,4</b>
<b>Konzernüberschuss je Aktie* (unverwässert/verwässert) (in €)</b>	<b>0,29</b>	<b>0,96</b>	<b>0,67</b>

\* Gewichtete Anzahl der Aktien 2021 und 2020: unverwässert/verwässert 14.110.323



**OBJEKTÜBERSICHT**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

- 8 Grundlagen des Konzerns
- 17 Wirtschaftsbericht**
- 27 Prognosebericht
- 29 Wirtschaftliche Entwicklung der AG
- 31 Risikobericht
- 38 Chancenbericht
- Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft
- 48 Sonstige Angaben nach § 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS**

**COMPLIANCE**

**IMPRESSUM**



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

Für die beiden Segmente der Fair Value ergibt sich folgendes Bild: Im Segment Direktinvestitionen, dem Eigenbestand der Gesellschaft, wurde ein Umsatz von 4,9 Mio. € und ein Ergebnis von 7,1 Mio. € erwirtschaftet. Im Segment Tochterunternehmen, also den indirekt über Fonds gehaltenen Objekten, lag der Umsatz bei 17,8 Mio. € und das Ergebnis bei 16,0 Mio. €. Für weitere Informationen verweisen wir auf die [Segmentberichterstattung auf Seite 89 des Anhangs](#).

### Finanzlage

#### GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Das Finanzmanagement des Fair Value-Konzerns stellt sicher, dass der Konzern jederzeit seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Hierzu werden die Zahlungsströme aus dem operativen Geschäft in einer rollierenden Planung erfasst.

#### KAPITALSTRUKTUR

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens FVR AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf 169,6 Mio. € (Vorjahreswert: 159,9 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 82,9 Mio. € summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 252,5 Mio. € (Vorjahr: 238,8 Mio. €). Es entspricht rund 75,2 % der Konzernbilanzsumme von 335,5 Mio. € (Vorjahr: 74,3 % von 321,3 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 78,6 Mio. € (Vorjahr: 78,6 Mio. €). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) umfassen planmäßige Tilgungsleistungen. Refinanzierungen stehen im Jahr 2022 nicht an. Hinsichtlich des Fälligkeitsprofils wird auf den [Anhang](#) verwiesen. Einzelne Finanzierungen unterliegen der Einhaltung von finanziellen oder operativen Covenants, die unterjährig und zum Stichtag mit einer Ausnahme eingehalten wurden. Hinsichtlich des nicht eingehaltenen Covenants ist die Gesellschaft in enger Abstimmung mit der finanzierenden Bank, eine Fälligkeit des Darlehens ist nicht zu erwarten. Für die Zukunft geht die Fair Value davon aus, die vereinbarten Covenants einzuhalten.

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinsswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 78,6 Mio. € (Vorjahr: 78,6 Mio. €). Somit waren zum Bilanzstichtag – wie auch im Vorjahr – keine Darlehen ohne Zinsabsicherung variabel verzinst. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen blieb zum 31. Dezember 2021 stabil bei 1,37 % (Vorjahr: 1,38%) p. a.

#### LIQUIDITÄT

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 30,0 Mio. €, nach einem Vorjahreswert von 20,0 Mio. €. Hiervon sind zum 31. Dezember 2021 Konten in Höhe von 3,3 Mio. € für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen (Vorjahr: 6,7 Mio. €). Die zum Stichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2022 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie	2020	2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>4.098</b>	<b>13.489</b>
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>9.907</b>	<b>10.170</b>
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>25.828</b>	<b>5.765</b>
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-33.865</b>	<b>-5.944</b>
Veränderung der liquiden Mittel	1.870	9.991
<b>Liquide Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>18.144</b>	<b>20.014</b>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>20.014</b>	<b>30.005</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit**

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei 10,2 Mio. €, nach 9,9 Mio. € im Vorjahr. Wesentliche Bereinigungspositionen des Konzernergebnisses von 13,5 Mio. € waren das Bewertungs- und Verkaufsergebnis von –8,6 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €) sowie die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter mit 7,0 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €).

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns

**Wirtschaftsbericht** 17

Prognosebericht

Wirtschaftliche Entwicklung der AG

Risikobericht

Chancenbericht

Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft

Sonstige Angaben nach § 315a HGB

48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit**

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 33,9 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen (–3,8 Mio. €, Vorjahr: –3,6 Mio. €) sowie aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (–1,7 Mio. €, Vorjahr: –2,3 Mio. €). Der Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten belief sich auf 0,1 Mio. € (Vorjahr: –27,5 Mio. €).

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**Vermögenslage**

Das Vermögen des Fair Value-Konzerns wird zu über 90% durch die Marktwerte der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie durch den Kassenbestand geprägt. Die Ermittlung der Marktwerte der Immobilien des Konzerns, für die kein notarieller Kaufvertrag vorliegt, erfolgt mindestens einmal im Jahr zum jeweiligen Bilanzstichtag durch externe Gutachter. Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte den Angaben im [Konzernanhang](#) unter den Teilziffern Nr. 2 und 6.

**AKTIVA**

in T€	31.12.2020		31.12.2021		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	297.253	92,5	300.125	89,5	2.872	1,0
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	24.060	7,5	35.394	10,5	11.334	47,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0,0	0	0,0	–	–
<b>Aktiva, gesamt</b>	<b>321.313</b>	<b>100,0</b>	<b>335.519</b>	<b>100,0</b>	<b>14.206</b>	<b>4,4</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresvergleich um 4,4 % auf 335,5 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 300,1 Mio. € summierten sich auf 89,5% der Aktiva (Vorjahr: 297,3 Mio. € bzw. 92,5%). Davon entfielen 294,3 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 295,8 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 35,4 Mio. € (Vorjahr: 24,1 Mio. €) bestanden mit 30,0 Mio. € überwiegend aus liquiden Mitteln (Vorjahr: 20,0 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen blieben mit rund 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) nahezu konstant, 3,2 Mio. € bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr: 2,3 Mio. €).

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns  
**Wirtschaftsbericht**  
Prognosebericht  
Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG  
Risikobericht  
Chancenbericht  
Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

	31.12.2020		31.12.2021		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
<b>PASSIVA</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
<b>Mutterunternehmen</b>	<b>159.869</b>	<b>49,8</b>	<b>169.642</b>	<b>50,6</b>	<b>9.773</b>	<b>6,1</b>
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	78.881	24,5	82.882	24,7	4.001	5,1
Finanzverbindlichkeiten, sonst. Verb.	75.853	23,6	75.883	22,6	30	0,0
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>154.734</b>	<b>48,2</b>	<b>158.765</b>	<b>47,3</b>	<b>4.031</b>	<b>2,6</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	6.711	2,1	7.112	2,1	401	6,0
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>161.445</b>	<b>50,2</b>	<b>165.877</b>	<b>49,4</b>	<b>4.432</b>	<b>2,7</b>
Davon Finanzverbindlichkeiten	78.564	24,5	78.632	23,4	68	0,1
<b>Passiva, gesamt</b>	<b>321.313</b>	<b>100</b>	<b>335.519</b>	<b>100</b>	<b>14.206</b>	<b>4,4</b>

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu 50,6 % (Vorjahr: 49,8 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 49,4 % (Vorjahr: 50,2 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschaften an den Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft in Höhe von 82,9 Mio. € (nach 78,9 Mio. € im Vorjahr) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Ermittlung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das dem REIT-Gesetz entsprechende Konzern-Eigenkapital erhöhte sich auf 252,5 Mio. € bzw. auf 75,3% der Bilanzsumme (Vorjahreswert: 238,7 Mio. € bzw. 74,3%).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns blieben mit 78,6 Mio. € bzw. 23,4% der Bilanzsumme (Vorjahr: 78,6 Mio. € bzw. 24,5%) konstant, da im Berichtszeitraum die finale Teilzahlung eines Darlehens über 2,7 Mio. € die planmäßige Tilgungsleistung von 2,7 Mio. € aufwog. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Tilgungsleistung.

**Haftungsverhältnisse**

Der Konzern haftet aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung im BBV 10 mit 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €). Darüber hinaus bestehen Haftungsverhältnisse, für die die Fair Value oder Tochtergesellschaften Garantien für Dritte abgeben haben. Hierbei handelt es sich um Grundschulden in Höhe von 110,7 Mio. € (Vorjahr: 83,8 Mio. €). Für weitere Angaben zu den Haftungsverhältnissen wird auf [Ziffer 4 des Anhangs](#) verwiesen.

**Investitionsverpflichtungen**

Zum Stichtag bestehen Investitionsverpflichtungen für Umbau-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,1 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €). Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Stichtag auf 2,7 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €). All diese Verpflichtungen können aus der bestehenden Liquidität der Fair Value getätigt werden.



**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz**

Bei der Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz ist die Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals und der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen durch das unbewegliche Vermögen zu dividieren. Das unbewegliche Vermögen setzt sich zusammen aus dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7**

**Wirtschaftsbericht 17**

**Prognosebericht 27**

**Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29**

**Risikobericht 31**

**Chancenbericht 38**

**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**

**Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48**

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie**

Zum 31. Dezember 2021 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 169,6 Mio. € (Vorjahr: 159,9 Mio. €). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (Vorjahr: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von 12,02 € je Aktie nach 11,33 € im Vorjahr.

**BILANZIELLER NAV**

in T€	31.12.2020	31.12.2021
Marktwerte Immobilien	295.840	294.300
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	23.107	39.179
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	- 78.881	- 82.882
Finanzverbindlichkeiten	- 78.564	- 78.632
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1.634	- 2.323
<b>Net Asset Value</b>	<b>159.869</b>	<b>169.642</b>
<b>Net Asset Value je Aktie</b>	<b>11,33</b>	<b>12,03</b>

Zum 31. Dezember 2021 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 294,3 Mio. €. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 252,5 Mio. €. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 85,8%. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0% des unbeweglichen Vermögens.

**ERMITTLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE NACH § 15 REIT-GESETZ**

in T€	2020		2021	
	in T€	in %	in T€	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	295.840	-	294.300	-
<b>Unbewegliches Vermögen</b>	<b>295.840</b>	<b>100,0</b>	<b>294.300</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	159.869	-	169.642	-
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78.881	-	82.882	-
<b>Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz</b>	<b>238.750</b>	<b>80,7</b>	<b>252.524</b>	<b>85,8</b>

# PROGNOSEBERICHT

## OBJEKTÜBERSICHT 2

wieder steigen, könnten die Refinanzierungen auslaufender Finanzierungen teurer werden und folglich die Ertragsbasis der FVR AG schmälern.

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

### Grundlagen des Konzerns 8

### Wirtschaftsbericht 17

### Prognosebericht 27

### Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29

### Risikobericht 31

### Chancenbericht 38

### Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39

### Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

## KONZERNABSCHLUSS 51

## COMPLIANCE 116

## IMPRESSUM 132

## Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die COVID-19-Pandemie hat nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) auch im Jahr 2022 erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholung der deutschen Wirtschaft. Das erwartete Wirtschaftswachstum gemessen am Bruttoinlandsprodukt wurde um 0,8 Prozentpunkte auf 3,8% nach unten korrigiert. Als Grund wird die Sensibilität der deutschen Wirtschaft gegenüber den nach wie vor bestehenden Störungen der globalen Lieferketten angegeben. Kurzfristig rechnet der IWF zudem mit einer weiter anziehenden Inflation. Erst für 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate erwartet.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzwachstum von 1,5% (nominal 5,5%). CUSHMAN & WAKEFIELD sieht den Immobilienmarkt trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie in guter Verfassung und prognostiziert für 2022 eine Steigerung des Flächenumsatzes.

### Voraussichtliche Entwicklung des makroökonomischen Umfelds

Für die Eurozone geht der IWF von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 4,0% aus. Mit dem Blick auf Deutschland rechnet die UN-Organisation mit einem Plus von 3,8%. Der IWF schätzt die durchschnittliche Inflationsrate in entwickelten Volkswirtschaften, zu denen auch die Bundesrepublik Deutschland zählt, für das Jahr 2022 auf 3,9%. Das größte Risiko für den globalen wirtschaftlichen Erholungsprozess wird in weiteren COVID-19-Varianten und den damit potenziell einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen gesehen. Das ifo-institut rechnet für die Bundesrepublik mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf rund 2,36 Millionen Arbeitslose.

Steigende Kreditzinsen sind zunächst noch nicht abzusehen, vorerst und voraussichtlich über das Jahr 2021 hinweg konzentriert sich die EZB darauf, die Anleihekäufe sukzessive zu reduzieren. Sollten die Zinsen in der Eurozone tatsächlich

### Vermietungsmarkt

BNP PARIBAS REAL ESTATE geht davon aus, dass sich der zuletzt positive Trend auf dem Bürovermietungsmarkt auch 2022 fortsetzt. Dies gelte umso mehr, wenn sich die COVID-19-Pandemie auf ihre endemische Phase zubewege. Im Zuge dessen erwarten die Experten deutliche Nachholeffekte.

Aufseiten des Logistikvermietungsmarkts bleibt Flächenknappheit der bestimmende Faktor. Die Spezialisten von CBRE erwarten eine anhaltend hohe Nachfrage, tendenziell steigende Mieten und, damit einhergehend, sinkende Renditen.

## Erwartete Ertragslage des Konzerns

### Ergebnisvorschau des Konzerns für 2022

Die Ergebnisprognose basiert auf objektweisen Planungen der Erträge und Aufwendungen der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des Konzerns. Soweit die Erträge nicht für das Gesamtjahr aus kontrahierten Mietverträgen abzuleiten sind, wurden mietflächenspezifische Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und für Leerstandszeiten getroffen. Dies trifft auch auf die in den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen voraussichtlichen Vermietungskosten zu. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren größtenteils auf konkret geplanten Maßnahmen, ansonsten auf pauschal angesetzten Erfahrungswerten. Die Betriebskosten der Immobilien wurden auf Basis der Vorjahreswerte indiziert fortgeschrieben.

Etwaige Sondereinflüsse, z. B. aus Marktbewertungen, werden nicht berücksichtigt. Auch wird ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Der Vorstand plant unverändert, weitere Anteile an ausgewählten Tochterunternehmen zu übernehmen, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	Der Vorstand rechnet für das Jahr 2022 mit Mieteinnahmen zwischen 17,0 und 18,0 Mio. €. Die operativen Überschüsse/FFO I im Jahr 2022 (vor Minderheiten) sollen zwischen 8,5 Mio. € und 9,5 Mio. € liegen. Am Berichtstag geht die Gesellschaft davon aus, dass weder die Corona-Pandemie noch der Russland-Ukraine-Konflikt wesentliche Auswirkungen auf das Geschäft der FVR AG im Jahr 2022 haben werden. Die Fair Value erwartet für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen und eine zunehmende Belebung des öffentlichen Lebens ab dem zweiten Quartal 2022. Unabhängig davon werden die COVID-19-Auswirkungen im Rahmen des Risikomanagements laufend verfolgt, um Anpassungen vornehmen zu können und gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen ergreifen zu können. Sollte sich das Portfolio durch An- oder Zukäufe verändern, könnte es zudem zu einer Anpassung der Prognose kommen.
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
<b>Prognosebericht</b>	<b>27</b>	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
Risikobericht	31	
Chancenbericht	38	
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel des Fair Value Konzerns, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch die gezielte Netzwerkpflge den Leerstand zu reduzieren und die ausstehenden Mieten auf niedrigem Niveau zu stabilisieren.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	

## Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten Wirtschaftsdaten für Deutschland liefern stabile Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft und damit auch für die Fair Value. Dies dürfte sich auf die Flächennachfrage und damit auf die anstehenden Anschlüssen und Neuvermietungen begünstigend auswirken.

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2022 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld 2022 ein positives Ergebnis erwirtschaften und das Bestands- und Beteiligungsportfolio weiterentwickeln zu können.

# WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER AG

<p><b>OBJEKTÜBERSICHT</b></p> <p><b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b></p> <p>Grundlagen des Konzerns</p> <p>Wirtschaftsbericht</p> <p>Prognosebericht</p> <p><b>Wirtschaftliche Entwicklung der AG</b></p> <p>Risikobericht</p> <p>Chancenbericht</p> <p>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</p> <p>Sonstige Angaben nach § 315a HGB</p> <p><b>KONZERNABSCHLUSS</b></p> <p><b>COMPLIANCE</b></p> <p><b>IMPRESSUM</b></p>	<p><b>2</b></p> <p><b>7</b></p> <p><b>8</b></p> <p><b>17</b></p> <p><b>27</b></p> <p><b>29</b></p> <p><b>31</b></p> <p><b>38</b></p> <p><b>39</b></p> <p><b>48</b></p> <p><b>51</b></p> <p><b>116</b></p> <p><b>132</b></p>	<p>Im Folgenden wird die Entwicklung der FVR AG als Gesellschaft erläutert. Die im Bericht über die Lage des Konzerns dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Markt, Strategie und Steuerung sowie zu den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.</p> <p>Die Gesellschaft ist die operative Führungseinheit des Fair Value-Konzerns. Sie hält eigene Immobilien und erzielte im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse aus Mietentnahmen und erbrachten Managementleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich vier (Geschäftsjahr 2020: drei Mitarbeiter).</p> <p>Der Jahresabschluss der Fair Value zum 31. Dezember 2021 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.</p> <p><b>ERTRAGSLAGE</b></p> <p>Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenerlöse in Höhe von 4.747 T€ (Vorjahr: 6.466 T€) sowie Konzernumlagen in Höhe von 26 T€ (Vorjahr: 41 T€). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.</p> <p>Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag – 295 T€ (Vorjahr: – 822 T€).</p> <p>Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 8.144 T€ (Vorjahr: 684 T€) ist im Wesentlichen Erträge aus Sachanlagenverkäufen mit Buchgewinn in Höhe von 7.561 T€ (Vorjahr: 184 T€) und Erträge aus Zuschreibungen von Anlagevermögen in Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 413) geprägt.</p> <p>Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 2.246 T€ (Vorjahr: 3.406 T€) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.</p> <p>Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.926 T€ (Vorjahr: 2.067 T€) beinhalten im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 380 T€ (Vorjahr: 243 T€), Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von 341 T€ (Vorjahr: 341 T€), Einstellung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 300 T€ (Vorjahr: 783 T€), Vermittlungsprovisionen in Höhe von 209 T€ (Vorjahr: 0 T€) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 252 T€ (Vorjahr: 129 T€).</p> <p><b>VERMÖGENSLAGE</b></p> <p>Aus dem Anlagevermögen wurden im Berichtszeitraum die Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam zu einem Preis von insgesamt 16,0 Mio. € verkauft. Der Verkaufswert lag über dem zum 31. Dezember 2020 festgestellten gutachterlichen Marktwert von 13,7 Mio. €.</p> <p><b>FINANZLAGE</b></p> <p>Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Bilanzsumme 99.571 T€. Der Anteil der Finanzanlagen im Verhältnis zur Bilanzsumme beträgt 34,48%. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 91,14%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 6,56% der Bilanzsumme.</p> <p>Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen 34.329 T€ (31. Dezember 2020: 33.622 T€). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem zusätzlichen Erwerb von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen sowie einer Zuschreibung der Anteile an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH &amp; Co. KG, München, in Höhe von 352 T€. Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten im Geschäftsjahr 2021 keine außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung (Vorjahr: 390 T€).</p> <p>Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.120 T€ (31. Dezember 2020: 1.414 T€) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.</p>
---	---	---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft gegen den Mehrheitsgesellschafter in Höhe von 157 T€ (31. Dezember 2020: 0 T€), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5 T€ (31. Dezember 2020: 4 T€), Darlehensforderungen in Höhe von 0 T€ (31. Dezember 2020: 1.785 T€) und sonstige Forderungen aus Ergebniszurechnungen von Tochterpersonengesellschaften in Höhe von 17 T€ (31. Dezember 2020: 193 T€). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
<b>Wirtschaftliche Entwicklung der AG</b>	<b>29</b>	Bei den Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um frei verfügbare laufende Konten. Hierin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 200 T€ (31. Dezember 2020: 200 T€), die nicht zur freien Verfügung steht.
Risikobericht	31	
Chancenbericht	38	
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 150 T€ (31. Dezember 2020: 524 T€) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (149 T€) und andere Verbindlichkeiten (1 T€). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Tilgung von Darlehen.
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2021 vorschlagen, eine <b>Dividende</b> in Höhe von 0,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2021 in Höhe von 562.756,36 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 5.471.315,07 € entspricht rund 90,67 % des Jahresüberschusses von 6.034.071,43 € und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90% des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	
<b>PROGNOSE</b>		Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem insgesamt positiven, aufgrund des durch Verkäufe verkleinerten Portfolios jedoch mit einem leicht sinkenden Umsatz und Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr gerechnet.

# RISIKOBERICHT

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG 29

**Risikobericht** 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## Risikomanagementsystem

### ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG ist Teil der Führung und Kontrolle des Fair Value-Konzerns. Es soll alle für den Geschäftsbetrieb der Fair Value relevanten Risiken frühzeitig identifizieren, analysieren, bewerten und steuern. Dabei ist das Risikomanagementsystem in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen.

Die Ziele des Risikomanagementsystems sind vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der Fair Value REIT-AG, die Risikofrüherkennung, die Überwachung der Einhaltung der aus der Unternehmensstrategie abgeleiteten Risikostrategie, die Steuerung der Risiken durch geeignete Maßnahmen sowie die Überwachung und Optimierung des Performance-Risiko-Verhältnisses. Das Risikomanagement umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten sowie die regelmäßigen und konzernweiten Umsetzungen der Risikostrategie.

In den vergangenen Jahren wurde des Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG mithilfe externer Beratung einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft weiterentwickelt.

## Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

### Im Hinblick auf die Konzernrechnungslegung gemäß § 289 Abs. 5 HGB INTERNES KONTROLLSYSTEM

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine reibungslose Funktion zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

Die Fair Value REIT-AG hat bei den Fondsgesellschaften BBV10, BBV14, IC12 und IC15 die Funktion des geschäftsführenden Kommanditisten inne. Weiter übt sie bei diesen Fondsgesellschaften über ihre 100%igen Tochterunternehmen GP Value Management GmbH, BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG und BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG die jeweilige Komplementärfunktionen aus. In ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Fair Value REIT-AG an den jeweiligen Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers ICIS teil. Bei der BBV8 ist die Fair Value REIT-AG nicht geschäftsführender Kommanditist und nimmt nicht unmittelbar an den Budgetsitzungen der BBV8 teil. Seit dem 21. Oktober 2021 ist die GP Value Management GmbH aber auch Komplementärin der BBV8 und nimmt seitdem an den Budgetsitzungen teil. Jedoch ist hier zu beachten, dass die GP Value Management nicht die Interessen der Fair Value REIT-AG vertreten kann, sondern als Komplementärin der BBV8 handelt. Gleiches gilt für die Fair Value REIT-AG als geschäftsführende Komplementärin bei den anderen Fondsgesellschaften.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und ggf. von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. Ad-hoc-Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>SONSTIGES RISIKOMANAGEMENTSYSTEM</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	<b>Risikoidentifikation</b>
Grundlagen des Konzerns	8	Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Um risiko behaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht die Fair Value laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern. Die identifizierten Risiken werden sorgfältig analysiert.
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>	<b>Risikobewertung</b>
Chancenbericht	38	Sämtliche identifizierten Risiken werden auf das potenzielle Schadensausmaß hin und auf ihre prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin bewertet. Hierbei werden der beste, der wahrscheinlichste und der schlechteste Fall zunächst brutto und – nach erfolgter Risikosteuerung – netto ausgewiesen. Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“ = 0,2 bis 1 Mio. €, „niedrig“ = 1 bis 2,5 Mio. €, „mittel“ = 2,5 bis 5 Mio. €, „hoch“ = 5 bis 10 Mio. €, „sehr hoch“ = über 10 Mio. €) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“ = 0 % bis 5 %, „unwahrscheinlich“ = 5 % bis 25 %, „möglich“ = 25 % bis 50 %, „wahrscheinlich“ = 50 % bis 75 %, „sehr wahrscheinlich“ = 75 % bis 100 %). Die unten im Rahmen der Einzelrisiken erfolgte Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettoisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadens erwartungswert).
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	<b>Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	Die Risikoverantwortlichen entscheiden – falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand – über eine angemessene Risikosteuerung durch Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung. Im Jahr 2021 wurde das Maßnahmenmanagement weiterentwickelt, sodass nun alle Steuerungsmaßnahmen einzeln ausgewiesen und mit terminlicher Überprüfung hinterlegt sind.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	

Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei der DEMIRE AG, ICIS, der STRABAG als auch bei der Fair Value REIT-AG durch ein funktionierendes internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und die Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen.

Mindestens jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hat der Abschlussprüfer zu beurteilen, ob der Vorstand die ihm nach § 91 Absatz 2 AktG obliegenden Maßnahmen zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken früh zu erkennen, und ob das eingerichtete Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann. Zudem erfolgt in unregelmäßigen Abständen eine externe Revisionsprüfung des Risikomanagementsystems, welche bisher keine wesentlichen Feststellungen ergab.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>Risikotragfähigkeit</b> Im Jahr 2021 wurde ein Prozess zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit neu konzipiert. Hierbei wurde für die Risikoaggregation die Monte-Carlo-Simulation ausgewählt. Hierdurch ist es möglich, sehr aussagekräftige Ergebnisse bezüglich der tatsächlichen Tragfähigkeit von Risiken durch die Gesellschaft – auch bei Extremszenarien – zu erzielen.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	<b>Risikoberichterstattung</b> Die Meldungen der Risikoverantwortlichen werden zentral aggregiert, wodurch eine Aussage zum Gesamtrisiko ermittelt werden kann. Der Vorstand wird quartalsweise und im gegebenen Fall auch ad hoc informiert. So wird eine vollständige und zeitnahe Information über wesentliche Risiken sichergestellt.
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>	
Chancenbericht	38	
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	

## Einzelrisiken

### Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG auswirken. Für 2022 gibt es, trotz der andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie, eine verhalten positive Prognose des Wirtschaftswachstums. Die wirtschaftliche Entwicklung lässt daher eine Erholung der wirtschaftlichen Kennzahlen erwarten, was sich stabilisierend auf die Flächennachfrage im Bürobereich und auf den Einzelhandelssektor auswirken wird. Trotz der mittlerweile erreichten Impfquote bleibt die wirtschaftliche Entwicklung aber bis auf Weiteres mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Im Geschäftsjahr 2021 profitierte die Fair Value, trotz der Corona-Pandemie, von der weiterhin positiven Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland.

Nichtsdestotrotz hinterlässt die Corona-Pandemie nachhaltige Spuren in den finanziellen und operativen Kennzahlen des Konzerns. So trugen die Lockdown-Perioden zu erhöhten Forderungsbeständen bei und es musste, aufgrund von Insolvenzen, erhöhte Einzelwertberichtigungen hingenommen werden.

Risiken gesamtwirtschaftlicher Veränderungen und aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit im Durchschnitt als **niedrig** eingestuft.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Die Pandemie beeinträchtigt die deutsche Wirtschaft und die einzelnen Unternehmen jedoch weiterhin nachhaltig, so etwa durch gestörte globale Lieferketten. Es drohen Mietausfälle, Insolvenzen und Risiken in der Nachvermietung von Flächen. Dies gilt insbesondere für Einzelhandels- und Hotelflächen. Diese Situation hat es bislang in Deutschland nicht gegeben, sodass alle Marktteilnehmer gefordert sind, mit diesen erhöhten Beeinträchtigungen im Geschäftsleben umzugehen.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	<b>VERMIETUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG</b> Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen und des Leerstands. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Im Extremfall können Mieten auch indexbedingt sinken. Eine Gesamtabweichung der Mieterlöse um z. B. 5 % von der kontrahierten Höhe nach unten hätte eine Verschlechterung des bereinigten Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen um voraussichtlich rund 0,9 Mio. € zur Folge.
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>	Der Vorstand schätzt das Risiko aus der COVID-19-Pandemie insgesamt als <b>mittel</b> ein.
Chancenbericht	38	<b>BEWERTUNG</b> Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Fair Value REIT-AG unmittelbar und mittelbar. Das Bewertungsergebnis als Saldo aus Bewertungsgewinnen und -verlusten hat Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe <a href="#">Fremdkapital</a> ).
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Markbewertung der Immobilien um z. B. 50 Basispunkte nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 5,5 % unter bis rund 6,6 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2021. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund 15,9 Mio. € verschlechtern oder um rund 19,3 Mio. € verbessern.
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als <b>niedrig</b> ein.
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	<b>VERSICHERUNGEN</b> Es besteht das Risiko, dass die Fair Value nicht im erforderlichen Umfang gegen Schadensfälle versichert ist.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	Der Vorstand schätzt das Risiko aus Versicherungen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als <b>niedrig</b> ein.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>HAFTUNG</b> Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften. Die Fair Value REIT-AG haftet als Kommanditist von Immobilienfonds bis zur Höhe ihrer Einlage.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	<b>INFORMATIONSTECHNISCHE RISIKEN</b> Die IT-Netzwerke der Fair Value REIT-AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen. IT-Risiken der Gesellschaft sind durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe von außen abgesichert, und die Daten werden zusätzlich gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente.
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>	<b>FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN</b> Der Vorstand schätzt das Risiko aus IT-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als <b>niedrig</b> ein.
Chancenbericht	38	
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	
		<b>RECHTSSTREITIGKEITEN</b> Es besteht das Risiko, dass die Fair Value REIT-AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden. Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten weisen allesamt kein erhöhtes Risiko für die Gesellschaft aus, da es sich nicht um hohe Streitwerte handelt.
		<b>DUPLICATE</b> Insgesamt schätzt der Vorstand das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten und die finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als <b>niedrig</b> ein.
		<b>PERSONAL</b> Die Fair Value könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter adäquat zu ersetzen. Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung der Dienstleister DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, STRABAG Property and Facility Services GmbH und insbesondere für die Vergangenheit bis zum Jahresende 2021 IC Immobilien Service GmbH könnten für die Fair Value REIT-AG vergleichbare Risiken entstehen.
		Zwar ist die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal sehr hoch, trotzdem schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitern verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre als <b>sehr niedrig</b> ein.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>FREMDKAPITAL</b>	Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung bisher unbelasteten Immobilienvermögens, mit dem Direkterwerb bisher indirekt gehaltener Immobilien oder mit dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>		
Grundlagen des Konzerns	8		
Wirtschaftsbericht	17		
Prognosebericht	27		
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29		
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>		
Chancenbericht	38		
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39		
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48		
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>		
			Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-Value-Verhältnis, „LTV“), den Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die Fair Value mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>		
			Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen steigen.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>		
			Im Zusammenhang mit Objektverkäufen könnten bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Dies hätte entsprechende Belastungen der Liquidität und der Ertragslage zur Folge.
			Insgesamt wird das Risiko aus Finanzierungstätigkeiten als <b>sehr niedrig</b> angesehen. Einerseits sind nach den umfangreichen Refinanzierungen im Jahr 2020 in nächster Zeit keine Darlehen zur Refinanzierung fällig und andererseits sind sämtliche abgeschlossene Finanzierungen mit einem festen Zins ausgestattet, so dass derzeit kein Zinsänderungsrisiko besteht.



<b>OBJEKÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Der Vorstand schätzt das Risiko aus dem Verlust des REIT-Status und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als <b>niedrig</b> ein.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	<b>Gesamtaussage zur Risikosituation</b>
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>	<b>BEWERTUNG DER RISIKOSITUATION DURCH DIE UNTERNEHMENSLEITUNG</b>
Chancenbericht	38	Die Risikoeinschätzung des Unternehmens beruht auf verschiedenen Kategorien, die von der Leitung des Unternehmens regelmäßig gesichtet und bewertet werden. Die Risiken sind den jeweiligen Geschäftsbereichen gemäß Verantwortlichkeit zugewiesen. Sie werden auf prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und auf das potenzielle Schadensausmaß hin bewertet.
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	Als Immobilienunternehmen ist für die Fair Value die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts entscheidend. Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios auswirken kann. Zudem besteht im Bereich Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte. Bezüglich Risiken aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken gehen wir derzeit von einer erhöhten Eintrittswahrscheinlichkeit aus und schätzen das Risiko der negativen Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als <b>mittelmäßig</b> ein. Vor allem die kurz-, mittel- und langfristigen Effekte auf den Einzelhandelssektor spielen dabei eine maßgebliche Rolle, wobei das Retail-Portfolio der Fair Value mehrheitlich aus Mietern der Branchen Lebensmittel und Baumärkte besteht, welche bisher wesentlich geringer von der Pandemie betroffen waren.
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	Der Vorstand erwartet daher wie schon im Vorjahr in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2022 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die FVR AG auswirken könnte.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	<b>RATING DES UNTERNEHMENS</b> Emittenten-Ratings für die Fair Value REIT-AG liegen nicht vor.
		<b>RISIKEN AUS DEM REIT-STATUS</b> Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den Verlust der Steuerbefreiung zur Folge. Im Falle eines Verstoßes wären teilweise Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren Konsequenzen ergeben. Dafür bestünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall das Risiko des Verlusts der Steuerbefreiung.
		Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem eventuelle Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

# CHANCENBERICHT

≡	<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
	<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
	Grundlagen des Konzerns	8
	Wirtschaftsbericht	17
	Prognosebericht	27
	Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
	Risikobericht	31
	<b>Chancenbericht</b>	<b>38</b>
	Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
	Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
	<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
	<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
	<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## AUSBLICK

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die Fair Value auch für das Geschäftsjahr 2022 als zweischneidig. Einerseits prägen die Auswirkungen der Pandemie die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage wie auch der Immobilienwirtschaft zum Teil erheblich. Andererseits scheint insbesondere durch die zunehmende Verbreitung des Impfstoffs ein Ende der Einschränkungen in Sicht, und in zahlreichen Bereichen und Branchen sind Nachholeffekte zu erwarten.

Die Fair Value blickt vorsichtig optimistisch ins Jahr 2022. Die Fair Value wird ihren Kurs fortsetzen, das Asset-Management, insbesondere in den Fondsbeteiligungen, zu vereinheitlichen und zu professionalisieren. Es wird erwartet, dass sich durch professionelles und engagiertes Asset-Management die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, während Mieterfluktuation und Leerstand mindestens auf dem Niveau zum Stichtag verbleiben.

## ZUSAMMENFASSEND BEURTEILUNG DER CHANCEN DER FAIR VALUE

Die Fair Value hat in den letzten beiden Jahren wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen ihren Aktionären mittelfristig weiterhin eine regelmäßige Dividende auszahlen. Der Vorstand schätzt die Chancen der Fair Value dafür als gut ein.

# VERGÜTUNGSBERICHT 2021 – UNGEPRÜFT

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
<b>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</b>	<b>39</b>
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

Im nachfolgenden Vergütungsbericht nach § 162 Aktiengesetz (AktG) werden die Vergütungen der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG (FVR AG) im Geschäftsjahr 2021 dargestellt und erläutert. Um die Einordnung der gemachten Angaben zu erleichtern und das Verständnis zu fördern, werden auch die im Geschäftsjahr 2021 geltenden Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat in ihren Grundzügen dargestellt. Der Vergütungsbericht sowie der Vermerk des Abschlussprüfers über die durchgeführte formelle Prüfung sind auf der Internetseite der FVR AG abrufbar. Informationen zu den jeweils aktuellen Vergütungssystemen können ebenfalls auf der Internetseite abgerufen werden unter [www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsbericht.html](http://www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsbericht.html).

## Rückblick auf das Vergütungsjahr 2021

### BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DIE VORSTANDSMITGLIEDER

Das aktuelle System der Vergütung für die Mitglieder des Vorstands der FVR AG wurde vom Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit §§ 87 Abs. 1, 87a Abs. 1 AktG beschlossen und von der Hauptversammlung am 28. April 2021 mit einer Mehrheit von 99,99% des vertretenen Kapitals gebilligt.

### BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DIE AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat, das in § 16 der Satzung geregelt ist, wurde von der Hauptversammlung am 28. April 2021 mit einer Mehrheit von 97,13% des vertretenen Kapitals ebenfalls gebilligt.

### Anwendung des Vorstandsvergütungssystems im Geschäftsjahr 2021

Das Vorstandsmitglied Herr Kevin J. Fuhr wurde per Aufsichtsratsbeschluss vom 21. März 2019 mit Wirkung ab dem 1. April 2019 bis zum Ablauf des 31. März 2022 zum Vorstandsmitglied bestellt. Das Vorstandsmitglied Herr Tim Brückner wurde per Aufsichtsratsbeschluss am 1. April 2019 mit Wirkung ab dem 20. Mai 2019 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 zum Vorstandsmitglied bestellt. Am 18. Februar 2022 wurde die Bestellung der Vorstände jeweils bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Grundlage für die Vorstandsvergütung beider Vorstände durch die FVR AG sind die Vergütungsregelungen im Vorstandsleistungsvertrag von Herrn Tim Brückner mit der Großaktionärin DEMIRE Deutsche Real Estate Mittelstand AG (DEMIRE AG) und die Vergütungsregelungen im Arbeitsvertrag von Herrn Kevin J. Fuhr mit der DEMIRE AG.

Der Vorstandsleistungsvertrag von Herrn Tim Brückner mit der DEMIRE AG wurde per Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Ausführliche Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.demire.ag/media/20210428\\_-\\_verguetung\\_des\\_vorstands.pdf](http://www.demire.ag/media/20210428_-_verguetung_des_vorstands.pdf).

### ANWENDUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung (in der Version vom 8. Juli 2020) geregelt – angewendet.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
<b>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</b>	<b>39</b>
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

**DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2021**

**Überblick über die Ausgestaltung des Vergütungssystems des Vorstands**

Das vom Aufsichtsrat beschlossene System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder der FVR AG basiert auf der Besonderheit der bestehenden Doppelmandate der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft, die neben ihrer Vorstandstätigkeit zugleich auch Vorstandsmitglieder oder Arbeitnehmer bei der Großaktionärin der Gesellschaft, der DEMIRE AG, sind.

Das Vorstandsvergütungssystem sieht vor diesem Hintergrund keine direkte Vergütung des Vorstands durch die FVR AG vor. Die Vergütung erfolgt vielmehr ausschließlich indirekt in Form von Umlageverträgen, indem die von der DEMIRE AG an die Vorstandsmitglieder der FVR AG in ihrer jeweiligen Funktion für die DEMIRE AG an gezahlte Festvergütung inkl. Personalnebenkosten sowie etwaiger Zusatzvergütungen (wie beispielsweise eine Firmenwagenpauschale) („Festvergütung DEMIRE“) anteilig an die Gesellschaft weiterbelastet wird. Die Höhe der Weiterbelastung („Weiterbelastete Aufwendungen“) richtet sich nach dem erwarteten Anteil der Tätigkeiten unter dem jeweiligen Dienst- bzw. Anstellungsverhältnis mit der DEMIRE AG („Grundverhältnis“), der für die Gesellschaft erbracht wird, und bemisst sich ausschließlich anhand der Festvergütung DEMIRE AG. Weitergehende – insbesondere von der DEMIRE AG gewährte variable kurz- und langfristige – Vergütungsbestandteile werden nicht an die FVR AG weiterbelastet und daher in voller Höhe wirtschaftlich von der DEMIRE AG getragen.

Nach Maßgabe der Grundverhältnisse sind mit der danach geschuldeten Vergütung grundsätzlich auch alle Tätigkeiten für die mit der DEMIRE AG nach den §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen abgegolten. Den Vorstandsmitgliedern steht gegenüber der FVR AG daher kein eigenständiger, zusätzlicher Vergütungsanspruch zu.

Die DEMIRE AG hat zudem eine konzernweit geltende – auch die Mitglieder des Vorstands der FVR AG umfassende – Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) abgeschlossen („D&O-Versicherung DEMIRE“). Die für den Versicherungsschutz ihrer Vorstandsmitglieder anfallenden Versicherungsprämien zahlt die FVR AG.

Von den im Vergütungssystem gemäß den rechtlichen Vorgaben verankerten Möglichkeiten, vorübergehend vom Vergütungssystem abzuweichen oder bei Vorliegen bestimmter Umstände Anpassungen bei der Zielerreichung vorzunehmen, hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 keinen Gebrauch gemacht.

In der untenstehenden Tabelle werden die grundlegenden Bestandteile des Vergütungssystems dargestellt, welches für die Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern der FVR AG im Geschäftsjahr 2021 Anwendung finden soll.

**Gesamtübersicht der Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2021:**

<b>VERGÜTUNGSBESTANDTEIL</b>	
<b>Erfolgsunabhängige Vergütung</b>	<b>Bemessungsgrundlage/Parameter</b>
Anteilige Festvergütung „DEMIRE“	Fixe vertraglich vereinbarte Erstattung der anteiligen „Festvergütung DEMIRE“ auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags mit der DEMIRE AG, die in quartalsweisen Raten ausbezahlt wird.
Nebenleistungen	Anteilige Erstattung der Kosten für die Bereitstellung eines Dienstwagens auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags sowie die Fortführung der bestehenden Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung).
Versorgungsaufwand	Anteilige Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags.



<b>OBJEKÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>Erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile</b>	<b>VERGÜTUNG FÜR AUFSICHTSRATSMANDATE/VORSTANDSMANDATE/ GESCHÄFTSFÜHRERMANDATE INNERHALB UND AUSSERHALB DER FVR AG</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	<b>ANTEILIGE ERSTATTUNG DER „FESTVERGÜTUNG DEMIRE“</b>	Herr Tim Brückner ist seit dem 13. August 2019 als einer von zwei Geschäftsführern der Tochtergesellschaft der FVR AG, GP Value Management, bestellt. Herr Kevin J. Fuhr ist seit dem 8. Mai 2019 als einer von zwei Geschäftsführern der GP Value Management bestellt.
Grundlagen des Konzerns	8		
Wirtschaftsbericht	17		
Prognosebericht	27		
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29		
Risikobericht	31		
Chancenbericht	38		
<b>Vergütungsbericht 2021 - ungeprüft</b>	<b>39</b>		
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48		
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>		
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>		
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>		
			<b>Individualisierte Offenlegung der anteiligen Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“</b>
			<b>IST-VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN VORSTANDSMITGLIEDER FÜR DAS ABGELAUFENE GESCHÄFTSJAHR</b>
			Die folgende Tabelle stellt die jeweilige anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ der amtierenden Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 dar. Die Erstattung wurde direkt im Rahmen der Umlageverträge an die DEMIRE AG gezahlt.
			<b>LEISTUNGEN DRITTER</b>
			Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten außer der DEMIRE AG im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.
			<b>VERSORGUNGS-AUFWAND</b>
			Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.
			<b>NEBENLEISTUNGEN</b>
			Die DEMIRE AG hat eine konzernweit geltende – auch die Mitglieder des Vorstands der FVR AG – umfassende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) abgeschlossen („D&O-Versicherung DEMIRE“). Die D&O-Versicherung enthält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10% des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung gemäß § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG. Die für den Versicherungsschutz ihrer Vorstandsmitglieder anfallenden Versicherungsprämien zahlt die FVR AG.
			<b>ABGELAUFENE GESCHÄFTSJAHR</b>
			Konzernfremde Vorstands-/Aufsichtsratsmandate oder Geschäftsführungsmandate wurden von den Herren Tim Brückner und Kevin J. Fuhr im Geschäftsjahr 2021 nicht begleitet.
			<b>IST-VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN VORSTANDSMITGLIEDER FÜR DAS ABGELAUFENE GESCHÄFTSJAHR</b>
			Die folgende Tabelle stellt die jeweilige anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ der amtierenden Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 dar. Die Erstattung wurde direkt im Rahmen der Umlageverträge an die DEMIRE AG gezahlt.
			<b>LEISTUNGEN DRITTER</b>
			Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten außer der DEMIRE AG im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.
			<b>VERSORGUNGS-AUFWAND</b>
			Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.
			<b>NEBENLEISTUNGEN</b>
			Die DEMIRE AG hat eine konzernweit geltende – auch die Mitglieder des Vorstands der FVR AG – umfassende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) abgeschlossen („D&O-Versicherung DEMIRE“). Die D&O-Versicherung enthält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10% des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung gemäß § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG. Die für den Versicherungsschutz ihrer Vorstandsmitglieder anfallenden Versicherungsprämien zahlt die FVR AG.

**Zielvergütung und Zufluss in Anlehnung an DCGK (2017)  
für das Geschäftsjahr 2021**

**TIM BRÜCKNER  
VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019**

in € (brutto)	DEMIRE Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbeitrag in Höhe von 30%	Weiterbelastete Aufwendungen*	Zufluss
	240.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00
Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG“	49.266,36	14.779,91	15.600,00	15.600,00
<b>Gesamterstattung</b>	<b>289.266,36</b>	<b>86.779,91</b>	<b>87.600,00</b>	<b>87.600,00</b>

\* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

**KEVIN J. FUHR  
VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2019**

in € (brutto)	DEMIRE Arbeitnehmervertrag	Vertraglicher Erstattungsbeitrag in Höhe von 50%	Weiterbelastete Aufwendungen*	Zufluss
	120.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG“	22.506,36	11.253,18	12.000,00	12.000,00
<b>Gesamterstattung</b>	<b>142.506,36</b>	<b>71.253,18</b>	<b>72.000,00</b>	<b>72.000,00</b>

\* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG 31

Risikobericht 38

Chancenbericht 39

**Vergütungsbericht 2021 -  
ungeprüft** 48

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 51

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**Im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung der gegenwärtigen Vorstandsmitglieder nach § 162 AktG**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7**

Aufgrund der Umlageverträge mit der DEMIRE AG hat die FVR AG den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr die bereits zuvor gezeigte und hier wiederholte Vergütung geschuldet und gewährt. Sie entspricht dem Zufluss nach den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“).

**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**

Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

**TIM BRÜCKNER  
VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019**

in € (brutto)	DEMIRE Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30%	Weiterbelastete Aufwendungen*	Zufluss
	240.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00
Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG“	49.266,36	14.779,91	15.600,00	15.600,00
<b>Gesamterstattung</b>	<b>289.266,36</b>	<b>86.779,91</b>	<b>87.600,00</b>	<b>87.600,00</b>

\* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

**KEVIN J. FUHR  
VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2019**

in € (brutto)	DEMIRE Arbeitnehmervertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 50%	Weiterbelastete Aufwendungen*	Zufluss
	120.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG“	22.506,36	11.253,18	12.000,00	12.000,00
<b>Gesamterstattung</b>	<b>142.506,36</b>	<b>71.253,18</b>	<b>72.000,00</b>	<b>72.000,00</b>

\* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter einbezogen, soweit eine solche besteht. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	<b>GRUNDLAGEN DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT</b> Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat ist in § 16 der Satzung geregelt. Insofern wird sichergestellt, dass die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stets dem von der Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem entspricht.
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 eine Festvergütung von 5.000,00 € sowie eine erfolgsorientierte variable Vergütung in Höhe von 1,00 € für jede 1.000,00 € ausgeschüttete Dividende je ordentlichem Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag von 25.000,00 € je Aufsichtsratsmitglied. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält hierbei das Zweifache und der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache des vorgenannten Betrags. Eine gegebenenfalls anfallende Umsatzsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls vergütet.
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
Risikobericht	31	
Chancenbericht	38	
<b>Vergütungsbericht 2021 - ungeprüft</b>	<b>39</b>	<b>INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS</b> Die folgende Tabelle stellt die den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dar. Die Tabelle bezieht die Vergütung ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder ein, da diese im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung erhalten haben.
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48	Im Ausweis für das Geschäftsjahr 2021 handelt es sich demzufolge um die im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlte feste und variable Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2020.
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

**Vergütungsbericht 2021 -  
ungeprüft** 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

Die nachfolgende Tabelle zeigt die auf die einzelnen Mitglieder entfallende Vergütung:

**IM GESCHÄFTSJAHR 2021 GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN MIT-  
GLIEDER DES AUFSICHTSRATS**

Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	Festvergütung		Variable Vergütung		Gesamt- vergütung	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %
Frank Hölzle 1.1.2020 – 31.12.2020	10.000,00	56,9	7.575,67	43,1	17.575,67	
Ingo Hartlief 1.1.2020 – 31.12.2020	7.500,00	56,9	5.681,75	43,1	13.181,75	
Barbara Deisenrieder 25.6.2020 – 31.12.2020	2.589,04	46,7	2.957,62	53,3	5.546,66	
<b>INSGESAMT</b>	<b>20.089,04</b>	<b>55,3</b>	<b>16.215,04</b>	<b>44,7</b>	<b>36.304,08</b>	
<b>Ausgeschiedene Mitglieder des Aufsichtsrats</b>						
Daniel Zimmer 1.1.2020 – 25.6.2020	2.410,96	57,0	1.816,08	43,0	4.227,04	
<b>INSGESAMT</b>	<b>2.410,96</b>	<b>57,0</b>	<b>1.816,08</b>	<b>43,0</b>	<b>4.227,04</b>	

Das Aufsichtsratsmitglied Ingo Hartlief ist Vorstandsvorsitzender der DEMIRE AG. Herr Hartlief hat die ihm zu stehende Vergütung an die DEMIRE AG abgetreten.

**VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGS-  
ENTWICKLUNG FÜR DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS**

Die folgende vergleichende Darstellung stellt die jährliche Veränderung der gewährten und geschuldeten Vergütung der gegenwärtigen und früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft und der Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis dar, wobei für Letztere auf die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der Mitarbeiter der FVR AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird.

Anmerkung: Starke Schwankungen bei den jährlichen Vergütungen einzelner Vorstände sind dadurch bedingt, dass es seit 2017 zu mehreren unterjährigen Vorstandswechseln kam und den damit verbundenen anteiligen jährlichen Vergütungen.

**OBJEKTÜBERSICHT 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7**

- 8 Grundlagen des Konzerns
- 17 Wirtschaftsbericht
- 27 Prognosebericht
- 29 Wirtschaftliche Entwicklung der AG
- 31 Risikobericht
- 38 Chancenbericht

**Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft 39**

- 48 Sonstige Angaben nach § 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS 51**

**COMPLIANCE 116**

**IMPRESSUM 132**

**VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG FÜR DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS**

	Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands		Gewährte und geschuldete Vergütung 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018		Veränderung 2018 gegenüber 2017	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands</b>												
Tim Brückner Seit 1.4.2019	87.600,00		87.600,00	0	41.925,00	92	45.675,00	100				
Kevin Julian Fuhr Seit 21.3.2019	72.000,00		72.000,00	0	18.000,00	33	54.000,00	100				
<b>Frühere Mitglieder des Vorstands</b>												
Frank Schalich 18.9.2007 – 31.3.2017											-90.733,85	-100
Patrick Kaiser 1.11.2016 – 28.2.2018							-319.309,38	-100			85.457,05	
Ralf Kind 4.12.2017 – 10.1.2019					-4.500,00	-100	-103.500,00	-96			108.000,00	100
Stefan Herb 1.3.2018 – 29.3.2019					-16.250,00	-100	-37.916,67	-70			54.166,67	100
Ingo Hartlief 15.1.2019 – 20.5.2019					-35.700,00	-100	35.700,00	100				
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	71.051,52		70.957,20	0	281,52	0	12.807,12	-15			14.421,84	20
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresüberschuss der Gruppe (FVR-Konzern)	13,5 Mio.		4,1 Mio.	230	-11,0	-73	-7,68 Mio.	-33,7			10,2 Mio.	81
Jahresüberschuss der FVR AG	9,6 Mio.		4,16 Mio.	130	0,16 Mio.	4	1,66 Mio.	42			-2,92 Mio.	-43

Anmerkung: Der Jahresüberschuss der Gruppe (FVR-Konzern) wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS ermittelt. Der Jahresüberschuss der FVR AG wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB ermittelt.



# SONSTIGE ANGABEN NACH § 315A HGB

<p>≡</p> <p><b>OBJEKTÜBERSICHT</b></p> <p><b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b></p> <p>Grundlagen des Konzerns</p> <p>Wirtschaftsbericht</p> <p>Prognosebericht</p> <p>Wirtschaftliche Entwicklung der AG</p> <p>Risikobericht</p> <p>Chancenbericht</p> <p>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</p> <p><b>Sonstige Angaben nach § 315a HGB</b></p> <p><b>KONZERNABSCHLUSS</b></p> <p><b>COMPLIANCE</b></p> <p><b>IMPRESSUM</b></p>	<p><b>2</b></p> <p><b>7</b></p> <p><b>8</b></p> <p><b>17</b></p> <p><b>27</b></p> <p><b>29</b></p> <p><b>31</b></p> <p><b>38</b></p> <p><b>39</b></p> <p><b>48</b></p> <p><b>51</b></p> <p><b>116</b></p> <p><b>132</b></p>	<p><b>Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien GENEHMIGTES KAPITAL</b></p> <p>Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2015 und seine Regelungen in § 5 Abs. 5 der Satzung aufgehoben.</p> <p>Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 24. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu 14.110.322,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.</p> <p><b>WANDEL- UND/ODER OPTIONSSCHULDVERSCHREIBUNGEN ODER GENUSSRECHTE</b></p> <p>Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde die durch Beschluss der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten und zum Abschluss des Bezugsrechts (Bedingtes Kapital 2016), soweit sie nicht bis zum 25. Juni 2020 bereits durch Beschlussfassung des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgenutzt worden ist, aufgehoben.</p> <p>Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000 € zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Bezugspflichten auf insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des</p>
--	---	---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	
Grundlagen des Konzerns	8	
Wirtschaftsbericht	17	
Prognosebericht	27	
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	
Risikobericht	31	
Chancenbericht	38	
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39	
<b>Sonstige Angaben nach § 315a HGB</b>	<b>48</b>	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>	<b>RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>	Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde die von der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 beschlossene Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien, soweit von ihr noch kein Gebrauch gemacht wurde, zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien aufgehoben.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>	Die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum jeweiligen späteren Zeitpunkt bestehenden Grundkapitals entfallen.
		<b>BEDINGTES KAPITAL</b>
		Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 14.110.322,00 €, eingeteilt in bis zu Stück 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren mittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- oder Optionsrecht auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung Verpflichteten ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus

<p>≡</p> <p><b>OBJEKTÜBERSICHT</b></p> <p><b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b></p> <p>Grundlagen des Konzerns</p> <p>Wirtschaftsbericht</p> <p>Prognosebericht</p> <p>Wirtschaftliche Entwicklung der AG</p> <p>Risikobericht</p> <p>Chancenbericht</p> <p>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</p> <p><b>Sonstige Angaben nach § 315a HGB</b></p> <p><b>KONZERNABSCHLUSS</b></p> <p><b>COMPLIANCE</b></p> <p><b>IMPRESSUM</b></p>	<p><b>2</b></p> <p><b>7</b></p> <p><b>8</b></p> <p><b>17</b></p> <p><b>27</b></p> <p><b>29</b></p> <p><b>31</b></p> <p><b>38</b></p> <p><b>39</b></p> <p><b>48</b></p> <p><b>51</b></p> <p><b>116</b></p> <p><b>132</b></p>	<p>Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Der zu zahlende bzw. gebotene Gegenwert oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) dürfen jeweils den rechnerischen Mittelwert der Schlusskurse je Aktie der Gesellschaft (ohne Erwerbsnebenkosten) im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage beim Erwerb über die Börse um nicht mehr als 10 % und beim Erwerb über eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 20 % über- oder unterschreiten. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.</p> <p><b>SATZUNGSÄNDERUNGEN</b></p> <p>Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75 % der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte.</p> <p><b>ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN</b></p> <p>Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.</p> <p><b>VEREINBARUNGEN MIT DEM VORSTAND IM FALLE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS</b></p> <p>Es bestehen mit dem Vorstand keine Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen. Es bestehen ferner keine Entschädigungsvereinbarungen zugunsten des Vorstands oder von Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots.</p>	<p><b>SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG</b></p> <p>Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“</p> <p><b>EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG</b></p> <p>Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2022 die Verträge beider Vorstände jeweils bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.</p> <p>Frankfurt, 16. März 2022</p> <p>Fair Value REIT-AG</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">               Tim Brückner              Vorstandsvorsitzender         </div> <div style="text-align: center;">               Kevin Julian Fuhr              Vorstand         </div> </div>
--	---	---	--



**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**



## Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

### Bilanz

	31.12.2021	Vorjahr
	€	€
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten .....		
einschließlich Bauten auf fremden Grundstück .....	42.284.846,82	52.101.127,73
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	16.016,85	21.882,71
3. Geleistete Anzahlungen .....	2.161.222,82	0,00
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	<u>34.328.745,72</u>	<u>33.622.018,48</u>
	<u>78.790.832,21</u>	<u>85.745.028,92</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte .....		
unfertige Leistungen .....	1.120.315,39	1.414.330,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	250.146,30	277.904,12
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	198.691,49	1.982.032,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände .....	<u>437.801,99</u>	<u>39.936,30</u>
	2.006.955,17	3.714.203,55
III. Guthaben bei Kreditinstituten .....		
	<u>17.063.410,96</u>	<u>5.195.030,34</u>
	<u>19.070.366,13</u>	<u>8.909.233,89</u>
<b>C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....</b>		
	1.709.843,37	21.045,91
<b>Summe Aktiva</b>	<u>99.571.041,71</u>	<u>94.675.308,72</u>
 <b>PASSIVA</b>		
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital .....		
Eigene Anteile .....	28.220.646,00	28.220.646,00
Ausgegebenes Kapital .....	<u>-162.620,00</u>	<u>-162.620,00</u>
II. Kapitalrücklage .....	28.058.026,00	28.058.026,00
III. Gewinnrücklagen .....	51.288.202,46	51.288.202,46
Rücklage für eigene Anteile		
Rücklage gemäß § 13 REITG .....	3.588.567,01	0,00
IV. Bilanzgewinn .....	<u>8.028.813,89</u>	<u>5.782.575,97</u>
	<u>90.963.609,36</u>	<u>85.128.804,43</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen .....		
	0,00	688,54
2. Sonstige Rückstellungen .....		
	<u>425.555,29</u>	<u>329.761,90</u>
	<u>425.555,29</u>	<u>330.450,44</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....		
	6.533.022,23	6.944.411,82
2. erhaltene Anzahlungen .....		
	1.096.332,45	1.373.378,30
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....		
	186.673,97	27.818,98
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....		
	149.928,11	523.941,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten .....		
	<u>173.098,75</u>	<u>342.183,27</u>
davon aus Steuern 95.943,65 EUR (Vorjahr: 141.397,76 EUR) ...		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.227,50 EUR		
(Vorjahr: 3.485,00 EUR) .....		
	<u>8.139.055,51</u>	<u>9.211.733,55</u>
<b>D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....</b>		
	42.821,55	4.320,30
<b>Summe Passiva</b>	<u>99.571.041,71</u>	<u>94.675.308,72</u>



## Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse .....	4.746.681,05	6.466.444,06
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-294.777,03	-821.650,12
3. sonstige betriebliche Erträge .....	8.144.027,88	684.409,85
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen .....	-1.404.727,71	-1.453.670,72
5. Personalaufwand .....		
a) für Löhne und Gehälter .....	-239.405,43	-238.080,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung .....	-47.732,50	-49.653,90
6. Abschreibungen auf Sachanlagen .....	-1.418.354,33	-1.462.508,40
7. sonstige betriebliche Aufwendungen .....	-1.998.058,34	-2.066.942,75
8. Erträge aus Beteiligungen .....	2.246.019,95	3.406.480,72
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	11.294,35	257.520,75
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen .....	0,00	-390.000,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	-122.329,45	-222.569,65
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag .....	0,00	4.528,69
13. Ergebnis nach Steuern .....	9.622.638,44	4.114.308,30
14. sonstige Steuern .....	0,00	45.210,55
15. Jahresüberschuss .....	9.622.638,44	4.159.518,85
16. Gewinnvortrag .....	1.994.742,46	1.623.057,12
17. Einstellungen in die Rücklage gemäß § 13 REITG .....	-3.588.567,01	0,00
18. Bilanzgewinn .....	8.028.813,89	5.782.575,97



## **Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main**

### **Allgemeine Informationen**

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 120099) ist die Fair Value REIT-AG („die Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

**Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften** Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. In Euro (EUR) ausgewiesene Anhangsangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro (Mio. EUR).

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewandten Methoden.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 264d HGB i. V. m. § 2 Abs. 11 WpHG in Anspruch nimmt, gilt sie nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft und ist daher verpflichtet, die handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

**Sachanlagen** Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt für Gebäude zwischen 30 und 50 Jahren und für Geschäftsausstattung zwischen 3 und 15 Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen

EUR 250,00 und EUR 800,00 werden im Jahr ihrer Anschaffung abgeschrieben und als Abgang erfasst; Vermögensgegenstände bis EUR 250,00 werden aufwandswirksam behandelt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

**Finanzanlagen** Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Anteile an Personen- und Kapitalgesellschaften. Entnahmen mindern den Beteiligungsbuchwert bei den Personengesellschaften, soweit es sich nicht um eine Gewinnverwendung handelt. Soweit vorgeschrieben oder angezeigt, erfolgen Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte bei dauernder Wertminderung. Entfällt der Grund für den niedrigeren Wertansatz, erfolgt eine entsprechende Zuschreibung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

Finanzanlagen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Altersversorgungsverpflichtungen dienen, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen saldiert.

**Unfertige Leistungen** werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

**Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

**Rechnungsabgrenzungsposten** Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert.

Das **gezeichnete Kapital und die Rücklagen** sind zum Nennwert angesetzt.

**Eigene Anteile** Der rechnerische Wert der erworbenen eigenen Anteile wird offen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“ abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert oder dem Nennwert und den Anschaffungskosten ist mit den frei verfügbaren Rücklagen zu verrechnen.

**Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten** Sonstige Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und berücksichtigen die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Beteiligungserträge** Ausschüttungen aus den Personenhandelsgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, werden bis zur Höhe eines bestehenden Gewinnvortrags bzw. Bilanzgewinns als Beteiligungserträge erfasst. Soweit die Gesellschaft ihren Gesellschaftsanteil von einem anderen Gesellschafter im Wege der Sonderrechtsnachfolge erworben hat, werden auch Ausschüttungen eines etwaigen Jahresüberschusses bei seit dem Anteilskauf bestehendem Verlustvortrag als Beteiligungsertrag vereinnahmt, da insoweit kein Abgang bzgl. der Gesellschaftsrechte vorliegt und es sich daher nicht um eine Minderung der Anschaffungskosten handelt.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 ist unter Angabe der Abschreibungen am Ende des Anhangs ersichtlich.

### Finanzanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.329 (31. Dezember 2020: TEUR 33.622). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem zusätzlichen Erwerben von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen sowie einer Zuschreibung der Anteile an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, München in Höhe von TEUR 352. Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten im Geschäftsjahr 2021 außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 390).

### Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB stellt sich wie folgt dar:

	Anteil am Kapital in Prozent 31.12.2021	Eigenkapital (in EUR) 31.12.2021	Jahresergebnis (in EUR) 2021
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München (IC 12)	56,90%	6.997.733,74	485.386,97
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co.KG, München (BBV 08)	59,95%	7.260.288,54	1.319.547,36
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, München (BBV 10)	53,39%	6.943.706,24	1.390.843,18
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co.KG, München (BBV 14)	51,65%	14.811.004,54	2.652.171,78
GP Value Management GmbH, München (GPVM)	100%	41.531,60	17.417,24
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV06)	100%	25.000,00	0,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV10)	100%	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV14)	100%	25.000,00	0,00
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München (IC 15)	48,69%	13.792.496,96	1.042.773,18

IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München wurde im Geschäftsjahr 2021 abschließend liquidiert. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind auf den Liquidator, die GP Value Management GmbH, München übergegangen.

**Unfertige Leistungen**

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.120 (31. Dezember 2020: TEUR 1.414) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen gegen Mieter setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 246 (31. Dezember 2020: TEUR 263).

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 263 wertberichtigt (31. Dezember 2020: TEUR 783).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (31. Dezember 2020: TEUR 15).

**Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft gegen den Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 157 (31. Dezember 2020: TEUR 0), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5 (31. Dezember 2020: TEUR 4), Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2020: TEUR 1.785) und sonstige Forderungen aus Ergebniszurechnungen von Tochterpersonengesellschaften in Höhe von TEUR 17 (31. Dezember 2020: TEUR 193). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 438 (31. Dezember 2020: TEUR 40) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus einem Rechtsstreit (TEUR 272), Forderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer (TEUR 47) und debitorische Kreditoren (TEUR 107). Forderungen in Höhe von TEUR 8 (31. Dezember 2020: TEUR 8) sind über einem Jahr fällig, die übrigen Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**Guthaben bei Kreditinstituten**

Bei den Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um frei verfügbare laufende Konten. Hierin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von TEUR 200 (31. Dezember 2020: TEUR 200), die nicht zur freien Verfügung steht.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Es handelt sich um Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 1.670 (31. Dezember 2020: TEUR 0) und vorausbezahlte Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 40 (31. Dezember 2020: TEUR 21).

**Eigenkapital**

**Gezeichnetes Kapital** - Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 befanden sich 14.029.013 Aktien (2020: 14.029.013 Aktien) in Umlauf, die Gesellschaft hält 81.310 eigene Aktien.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 19. Mai 2015 beträgt das Grundkapital der Fair Value EUR 28.220.646,00. Es entfallen EUR 2,00 als Anteil am gezeichneten Kapital auf jede ausgegebene Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

**Genehmigtes Kapital** – Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 14.110.322,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt Stück 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Das bis dahin geltende Genehmigte Kapital 2015 wurde entsprechend aufgehoben.

Ferner wurde in dieser Hauptversammlung der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde von diesem Beschluss noch kein Gebrauch gemacht. Die bis dahin geltende Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04. Juli 2016 wurde entsprechend aufgehoben.

**Bedingtes Kapital** - Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 14.110.322,00, eingeteilt in bis zu Stück 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2020). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag wurde von diesem Beschluss noch kein Gebrauch gemacht. Das bis dahin geltende Bedingte Kapital 2016 wurde entsprechend aufgehoben.

**Kapitalrücklage** - Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den in den Jahren 2007 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten.

In der Kapitalrücklage befindet sich eine Rücklage aus einem unter Pari Erwerb eigener Anteile aus dem Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 23. Die Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2010 als gebundene Rücklage erfasst und stellt eine Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar.

Insgesamt beträgt die Kapitalrücklage TEUR 51.288 (31. Dezember 2020: TEUR 51.288).

**Eigene Anteile** - Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde die von der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 beschlossene Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien, aufgehoben. Zugleich wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u.a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen von Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien zu handeln. Die Gesellschaft hat von diesem Beschluss bisher keinen Gebrauch gemacht und hält unverändert 81.310 eigene Aktien.

**Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 REITG** Aus dem Jahresüberschuss wird eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von TEUR 3.589 gebildet. Die Rücklage entspricht 50% der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Ausweis der Rücklage erfolgt unter den anderen Gewinnrücklagen.

**Bilanzgewinn** – Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde im Geschäftsjahr 2021 eine Dividende für das vergangene Geschäftsjahr von EUR 0,27 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind EUR 3.787.833,51. Der Gewinnvortrag von EUR 1.994.742,46 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2022 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2021 in Höhe von 562.756,36 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 5.471.315,07 € entspricht rund 90,67 % des Jahresüberschusses von 6.034.071,43 € und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 426 (31. Dezember 2020: TEUR 330) beinhalten sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 202 (31. Dezember 2020: TEUR 130), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 182 (31. Dezember 2020: TEUR 146) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 42 (31. Dezember 2020: TEUR 54).

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 6.533 (31. Dezember 2020: TEUR 6.944) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert. Das Risiko einer Inanspruchnahme dieser Rechte wird als gering eingeschätzt, weil die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommt.

**Erhaltene Anzahlungen**

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.096 (31. Dezember 2020: 1.373) beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2020. Der Ansatz erfolgt zum Nominalwert.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rechnungen aus der laufenden Bewirtschaftung der Objekte und sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2020: TEUR 524) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (TEUR 149) und andere Verbindlichkeiten (TEUR 1). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Tilgung von Darlehen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 173 (31. Dezember 2020: TEUR 342) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 96), kreditorische Debitoren (TEUR 57) und Sozialabgaben (TEUR 8).

Die Gliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel. Werte in Klammern stellen die Vorjahreswerte dar.

in EUR

in EUR	BIS 1 JAHR	ÜBER EIN JAHR	DAVON MEHR ALS 5 JAHRE	SUMME
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.288,83 (410.435,11)	6.116.192,22 (6.533.976,71)	2.988.145,38 (4.810.801,51)	6.534.481,05 (6.944.411,82)
2. erhaltene Anzahlungen	1.096.332,45 (1.373.378,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.096.332,45 (1.373.378,30)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.673,97 (27.818,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	186.673,97 (27.818,98)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	149.928,11 (523.941,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	149.928,11 (523.941,18)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	173.098,75 (342.183,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	173.098,75 (342.183,27)
Summe	2.024.322,11 (2.677.756,84)	6.116.192,22 (6.533.976,71)	2.988.145,38 (4.810.801,51)	8.139.055,51 (9.211.733,55)

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um im voraus vereinnahmte Mieten für einen Leistungszeitraum, der nach dem Stichtag liegt in Höhe von TEUR 43 (31. Dezember 2020: TEUR 4).

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB i. H. v. TEUR 19 (31. Dezember 2020: TEUR 46) aus Miet- und Leasingverträgen und betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	GESAMT	BIS ZU EINEM JAHR	ÜBER EIN JAHR	DAVON LÄNGER ALS FÜNF JAHRE
Miet- und Leasingverträge	19	19	0	0

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte bestehen in Form der dargestellten Miet- und Leasingverträge. Vorteile aus diesen Geschäften bestehen in der Bilanzoptimierung, da die Vermögensgegenstände nicht selbst angeschafft werden müssen. Die künftigen finanziellen Auswirkungen und Risiken aus den abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen auf die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft sind nicht von wesentlicher Bedeutung.

**Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB** – Die Gesellschaft haftet bei einem Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 1.829 (Vorjahr: TEUR 1.226) bei der BBV 10. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da der Fonds über genügend Kapital verfügt und in keiner Geschäftsgefährdenden Lage ist, oder diese absehbar ist.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenerlöse in Höhe von TEUR 4.720 (Vorjahr: TEUR 6.466) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 41). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

### **Bestandsveränderung**

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag TEUR -295 (Vorjahr: TEUR -822).

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 8.144 (Vorjahr: TEUR 684) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Sachanlagenverkäufen mit Buchgewinn in Höhe von TEUR 7.561 (Vorjahr: TEUR 184), Erträge aus Zuschreibungen von Anlagevermögen in Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 413) und Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 0).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus verbundene Unternehmen enthalten in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 6). Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 353 (Vorjahr: TEUR 73).

### **Aufwendungen für bezogene Leistungen**

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Wasser, Strom und Heizung in Höhe von TEUR 502 (Vorjahr: TEUR 447), Wartung und Instandhaltung in Höhe von TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 431), Property Management Fees in Höhe von TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 155) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 136).

**Personalaufwand**

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter gegenüber angestellten Arbeitnehmern in Höhe von TEUR 239 (Vorjahr: TEUR: 238) und soziale Abgaben in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 50).

**Abschreibungen auf Sachanlagen**

In der GuV sind Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von TEUR 1.412 (Vorjahr: 1.456) und Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 7) enthalten.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.998 (Vorjahr: TEUR 2.067) beinhalten im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 380 (Vorjahr: TEUR 243), Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 341), Einstellung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 783), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 129) und Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 0).

**Erträge aus Beteiligungen**

In den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.246 (Vorjahr: TEUR 3.406) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.

**Zinsergebnis**

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 258) sind Zinserträge gem. § 233a AO enthalten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3) und sonstige Zinserträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 255).

Im Zinsaufwand in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 223) sind TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 128) gegenüber Kreditinstituten enthalten. Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 95).

**Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Im Geschäftsjahr wurden keine Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund von voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen (Vorjahr: TEUR 390).

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, nach § 285 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernanhang der Gesellschaft, der im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt wird. Es handelt sich um Abschlussprüfungsleistungen und andere Bestätigungsleistungen. Nichtprüfungsleistungen wurden nicht erbracht.

**Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen** wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

## Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

### Vorstand

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 (EUR)	2020 (EUR)
<u>Tim Brückner</u>		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 30%	87.600,00	87.600,00
<u>Kevin Julian Fuhr</u>		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 50%	72.000,00	72.000,00

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner (Ressorts Accounting, Treasury und Legal) und Herr Fuhr (Ressorts Asset- und Portfoliomanagement und Transactions) erfolgten mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrages gemäß abgeschlossener Vorstandsdienstverträge bzw. Arbeitsverträge mit der DEMIRE. Die dort geregelten Grundvergütungen werden gemäß der jeweiligen Umlageverträge zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu 30 % bzw. 50% von der Gesellschaft und zu 70% bzw. 50% von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt. Pensionsverpflichtungen und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstandsmitglieder bestanden nicht bzw. wurden im Berichtsjahr nicht gewährt.

### Aufsichtsrat

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2021 Vergütungen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 44) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Zu weiteren Details zu den Bezügen des Aufsichtsrates wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht (Bestandteil des Lageberichts) verwiesen.

## Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

### Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, deren Tätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie deren Tätigkeit als Organe in anderen Unternehmen während der letzten fünf Jahre sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

Name und (Funktion im Aufsichtsrat)	Mitglied seit		Haupttätigkeit außer der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Frank Hölzle (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 01.12.2017) Deutsche  Essen  AG,	14.09.2017	seit 07/2015	Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel
		seit 02/2017	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE
		seit 09/2010	Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH,
		seit 07/2013	Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
		seit 06/2013	Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
		seit 08/2012	Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
		seit 09/2019	Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
		seit 10/2019	Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties Basel/Schweiz
		seit 10/2021	Mitglied des Beirats der Allmyhomes GmbH, Berlin
		seit 07/2021	Mitglied des Aufsichtsrats der Evana AG, Saarbrücken
seit 10/2021	Mitglied des Beirats der KUGU Home GmbH, Berlin		
seit 06/2016	Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin (bis 09/2021)		
Ingo Hartlief (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)	20.05.2019	seit 12/2018	Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
Barbara Deisenrieder (Mitglied des Aufsichtsrats)	25.06.2020	seit 06/2018	stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
		seit 01/2016	Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg

**Vorstand**

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	bestellt bis
Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender	44	20.05.2019	31.12.2024
Kevin Julian Fuhr, Vorstand	39	01.04.2019	31.12.2024

Im Geschäftsjahr waren 4 Mitarbeiter, ohne Vorstand, (Vorjahr: 3) bei der Gesellschaft beschäftigt.

**Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sowie § 11 Abs. 5 REITG**

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die gemäß § 33 Abs. 1 WpHG oder Abs. 2 der Gesellschaft im Berichtszeitraum mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden. Die Mitteilungspflichten nach § 33 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Pflichten nach § 40 Absatz 1 und 2 des Wertpapierhandelsgesetzes gelten auch dann, wenn ein Meldepflichtiger durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 80 Prozent oder 85 Prozent der Stimmrechte an einer REIT-Aktiengesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet. Im Berichtsjahr hat es diesbezüglich keine Veränderungen gegeben. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält nach wie vor 84,35% (Vorjahr: 84,35%) der Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft. Weitere Stimmrechtsmitteilungen gingen im Berichtszeitraum nicht ein.

**Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzernabschluss wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Der von der Gesellschaft aufgestellte Konzernabschluss wird in den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen, welche den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Abschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

**Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG**

Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wird auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([www.fvreit.de/Investor Relations/Corporate Governance/Entsprechenserklärung](http://www.fvreit.de/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung)) dauerhaft zugänglich gemacht.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor. Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen, denn es bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland.

**Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 16.03.2022

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main



Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr  
Vorstand

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

EUR	Anschaffungskosten			kumulierte Abschreibungen			Buchwerte			
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten	64.050.904,94	10.000,00	9.923.832,58	54.137.072,36	11.949.777,21	1.412.488,47	1.510.040,14	11.852.225,54	42.284.846,82	52.101.127,73
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.842,30	0,00	0,00	60.842,30	38.959,59	5.865,86	0,00	44.825,45	16.016,85	21.882,71
3. geleistete Anzahlungen	0,00	2.161.222,82	0,00	2.161.222,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2.161.222,82	0,00
	64.111.747,24	2.171.222,82	9.923.832,58	56.359.137,48	11.988.736,80	1.418.354,33	1.510.040,14	11.897.050,99	44.462.086,49	52.123.010,44
II. Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.012.018,48	706.727,24	0,00	34.718.745,72	390.000,00	352.000,00	0,00	390.000,00	34.328.745,72	33.622.018,48
	34.012.018,48	706.727,24	0,00	34.718.745,72	390.000,00	352.000,00	0,00	390.000,00	34.328.745,72	33.622.018,48
Summe Anlagevermögen	98.123.765,72	2.877.950,06	9.923.832,58	91.077.883,20	12.378.736,80	1.770.354,33	1.510.040,14	12.287.050,99	78.790.832,21	85.745.028,92



## Kommunikation mit dem Aufsichtsrat sowie dem Vorstand der Gesellschaft

Datum	Gesprächspartner/ Adressat	Art der Kommunikation	Thema/Themen
11.01.2021	AR-Vorsitzenden	mündlich	Sachstand ESEF-Prüfung, Immobilienbewertung, Fraud Befragung, Zwischenstand Hauptprüfung
02.02.2021	Vorstand	mündlich	Prüfung Risikofrüherkennungssystem 2020
18.02.2021	Vorstand	mündlich und schriftlich	Zwischenstand Hauptprüfung 2020
25.02.2021	Vorstand	mündlich und schriftlich	Prüfung Risikofrüherkennungssystem 2020
09.03.2021	Aufsichtsrat und Vorstand	mündlich und schriftlich	Stand Hauptprüfung 2020
16.03.2021	Aufsichtsrat	mündlich und schriftlich	Bilanzsitzung 2020
26.03.2021	Vorstand / AR-Vorsitzenden	mündlich und schriftlich	Vorbereitung Wahlbeschluss und Abgabe Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers
28.07.2021	Vorstand	mündlich	Abstimmung Entwicklung Q2 2021
05.10.2021	Vorstand	mündlich	Abstimmung Entwicklung Q3 2021 sowie Prüfungsablauf 2021
10.11.2021	Vorstand / Aufsichtsrat	mündlich und schriftlich	Neuregelungen und Handlungsempfehlungen zum FISG, Abstimmung bzgl. Prüfungsumfang Vergütungsbericht sowie FRAUD-Befragung
09.12.2021	Vorstand	mündlich	Besprechung Vorprüfung 2021
13.01.2022	Vorstand	mündlich	Abstimmung Prüfungsplanung
18.01.2022	Vorstand	mündlich	Abstimmung Key Audit Matters
25.01.2022	Vorstand	mündlich	Stand Hauptprüfung 2021
01.02.2022	Vorstand	mündlich	Stand Hauptprüfung 2021
22.02.2022	Vorstand	mündlich	Stand Hauptprüfung 2021
23.02.2022	Vorstand	mündlich und schriftlich	Prüfung Risikomanagementsystem 2021
10.03.2022	Aufsichtsrat und Vorstand	mündlich und schriftlich	Stand Hauptprüfung, Durchsprache Key Audit Matters

---

14./16.03.2022	Vorstand	mündlich und schriftlich	Verschiedenen Themen (u.a. Geschäftsbericht)
16.03.2022	Aufsichtsrat	mündlich und schriftlich	Bilanzsitzung

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufwertigungen. Weitere Aufwertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenerstattung verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

